

Общество с ограниченной ответственностью «Эдельвейс»

620137, г. Екатеринбург, пер. Парковый, 6а, б

ИНН 6670123440

Страхование гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности:
ПОЛИС ЗАО «Страховая компания «Выручим!» СОО/140006 от 17.10.2014.

Оценщик: Междаева Е.В.

член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой

организации - Некоммерческое партнерство

«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Номер по реестру 562.66 от 03.03.2008.

Страхование гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности:

ПОЛИС ЗАО «Страховая компания «Выручим!» СОО/150004 от 01.02.2015.

Заказчик: ООО «Энерготехмаш-ТМ»

ОГРН 1026605625628 (от 10.12.2002.)

620012, Свердловская обл., г. Екатеринбург,

ул. Уральских рабочих, 43

ИНН 6663075876

КПП 667301001

ОТЧЕТ № 01-14/07/15 от «14» июля 2015г.

ОБ ОЦЕНКЕ рыночной стоимости недвижимого имущества:

- Здание торгового центра, литер Б, 67, общей площадью 6 465,9 кв.м., назначение: нежилое здание, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а, принадлежащее на праве собственности ООО «Энерготехмаш-ТМ» (ИНН 6663075876)
- Четырехуровневый открытый автопаркинг, назначение: нежилое, общей площадью 3 466,4 кв.м., литер А, а, а1, этажность: 4, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а, принадлежащий на праве собственности ООО «Энерготехмаш-ТМ» (ИНН 6663075876)
- Право аренды на земельный участок в пределах границ, указанных в Плате земельного участка, категория земель - земли населенных пунктов, назначение: под четырехуровневый открытый автопаркинг (литера А, а) и объект незавершенного строительства (литера Б, 6-67), общей площадью 3050 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61а, кадастровый номер: 66:41:0702065:27

**Дата оценки (дата проведения оценки,
дата определения стоимости): «20» мая 2015 г.**

Екатеринбург
2015

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
8.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	52
8.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	60
8.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	72
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	79
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	84
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ № 01-14/07/15	85

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором № 01/О-15 от «26» января 2015 г., заключенным между ООО «Энерготехмаш-ТМ» и ООО «Эдельвейс», произведена оценка рыночной стоимости имущества принадлежащего на праве собственности ООО «Энерготехмаш-ТМ» по состоянию на «20» мая 2015 г.:

Объект оценки:

- Здание торгового центра (литер Б, б7)
 1. Инвентарный номер: данные отсутствуют;
 2. Площадь, общая: 6 465,9 кв.м.;
 3. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0702065:97
 4. Местоположение: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а
 5. Балансовая (остаточная) стоимость: 288 041 705,17 руб.;
 6. Вид определяемой стоимости: рыночная.
- Четырехуровневый открытый автопаркинг (литер А, а, а1)
 1. Инвентарный номер: данные отсутствуют;
 2. Площадь, общая: 3 466,4 кв.м.;
 3. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0702065:98
 4. Местоположение: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а
 5. Балансовая (остаточная) стоимость: 41 241 055,10 руб.;
 6. Вид определяемой стоимости: рыночная.
- Право аренды на земельный участок в пределах границ, указанных в Плате земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, назначение: под четырехуровневый открытый автопаркинг (литера А, а) и объект незавершенного строительства (литера Б, 6-67), общей площадью 3 050 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61а, кадастровый номер: 66:41:0702065:27

Представленный Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Оценка произведена на основании документов, предоставленных Заказчиком, визуального осмотра помещений, а также информации, полученной в результате анализа рыночной ситуации, сложившейся на дату оценки.

Подробное описание объекта оценки, а также подходов и методов определения рыночной стоимости представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Результаты анализа имеющейся информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рассчитанная в рамках подходов, предусмотренных Стандартами Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество Профессиональных Экспертов и Оценщиков», Федеральными стандартами оценки и Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г., по состоянию на «20» мая 2015 составляет:

Здание торгового центра, литер Б, б7, общей площадью 6 465,9 кв.м., назначение: нежилое здание, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а			
Наименование подхода	Расчетная стоимость, руб.	Удельный вес, %	Рыночная стоимость, руб.
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	383 204 592	50,00	191 602 296
Доходный	265 874 147	50,00	132 937 074
ИТОГО		100,00	324 539 369
Итого без учета НДС ¹ (18%) в округленной форме по правилам округления ²	324 539 369 (Триста двадцать четыре миллиона пятьсот тридцать девять тысяч триста шестьдесят девять) рублей		

Четырехуровневый открытый автопаркинг, назначение: нежилое, общей площадью 3 466,4 кв.м., литер А, а, а1, этажность: 4, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а			
Наименование подхода	Расчетная стоимость, руб.	Удельный вес, %	Рыночная стоимость, руб.
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	73 462 931	50,00	36 731 466
Доходный	49 229 932	50,00	24 614 966
ИТОГО		100,00	61 346 431
Итого без учета НДС (18%) в округленной форме по правилам округления		61 346 431 (Шестьдесят один миллион триста сорок шесть тысяч четыреста тридцать один) рубль	
Право аренды на земельный участок в пределах границ, указанных в Плане земельного участка, категория земель - земли населенных пунктов, назначение: под четырехуровневый открытый автопаркинг (литера А, а) и объект незавершенного строительства (литера Б, 6-67), общей площадью 3050 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61а			
Наименование подхода	Расчетная стоимость, руб.	Удельный вес, %	Рыночная стоимость, руб.
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	25 128 950	100,00	25 128 950
Доходный	Не использовался	-	-
ИТОГО		100,00	25 128 950
Итого без учета НДС (18%) в округленной форме по правилам округления		25 128 950 (Двадцать пять миллионов сто двадцать восемь тысяч девятьсот пятьдесят) рублей	

¹ В соответствии с пп.15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения по НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

² В соответствии с ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»: «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления».

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., Стандартами Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество Профессиональных Экспертов и Оценщиков» и Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №256 от 20.07.2007г. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №255 от 20.07.2007 г. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО№3) «Требования к отчету об оценке», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №254 от 20.07.2007 г. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 года.)

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые в Отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью.

Необходимо принимать во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: наступление событий, указанных в разделе «Сделанные допущения и ограничивающие условия» настоящего Отчета, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

а) Объект оценки:

- Здание торгового центра, литер Б, б7, общей площадью 6 465,9 кв.м., назначение: нежилое здание, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а,
- Четырехуровневый открытый автопаркинг, назначение: нежилое, общей площадью 3 466,4 кв.м., литер А, а, а1, этажность: 4, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а,
- Право аренды на земельный участок в пределах границ, указанных в Плате земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, назначение: под четырехуровневый открытый автопаркинг (литера А, а) и объект незавершенного строительства (литера Б, 6-67), общей площадью 3 050 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61а

б) имущественные права на объекты оценки:

- право собственности на здание торгового центра, литер Б, б7 (кадастровый номер 66:41:0702065:97);
- право собственности на четырехуровневый открытый автопаркинг, литер А, а, а1 (кадастровый номер 66:41:0702065:98)
- право аренды на земельный участок общей площадью 3 050 кв.м. (кадастровый номер: 66:41:0702065:2).

в) цель оценки: определение рыночной стоимости имущества

г) предполагаемое использование результатов оценки: оценка проводилась для целей реализации имущества на стадии конкурсного производства предприятия-банкрота ООО «Энерготехмаш-ТМ» в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.02 «О несостоятельности (банкротстве)».

д) вид стоимости: рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

е) дата оценки: «20» мая 2015 г.;

основание для проведения оценки: Договор № 01/О-15 от 26.01.2015 г.

ж) срок проведения оценки: с «26» января 2015 г. по «14» июля 2015 г.

з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. Стандартами Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество Профессиональных Экспертов и Оценщиков» (ОПЭО) и Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №256 от 20.07.2007г. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО№2) «Цель оценки и виды стоимо-

сти», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №255 от 20.07.2007 г. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО№3) «Требования к отчету об оценке», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №254 от 20.07.2007 г. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 года.)

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Энерготехмаш-ТМ»
Адрес местонахождения	620143, г. Екатеринбург, ул. Уральских рабочих, 43
ОГРН (номер, дата присвоения)	1026605625628 от 10.12.2002 г.

3.2 Сведения об Оценщике

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Эдельвейс»
Адрес места нахождения	620137, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Парковый, 6а,6
ОГРН (номер, дата присвоения)	1069670121663 от 18.05.2006.
Страхование гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	ПОЛИС ЗАО «Страховая компания «Выручим!» СОО/140006 от 17.10.2014.
Сведения об оценщиках, заключивших с юридическим лицом трудовой договор	
Оценщик 1	Междаева Е.В. <i>является членом</i>
	Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Номер по реестру Дата	562.66 03.03.2008.
Страхование гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Полис страхования гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности ЗАО «Страховая компания «Выручим!» СОО/150004 от 01.02.2015
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт, Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 724284, выдан 15.04.2006г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 30.04.2006 г. по настоящее время
Оценщик 2	Ткачев А.А. <i>является членом</i>
	Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Номер по реестру Дата	561.66 03.03.2008.
Страхование гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Полис страхования гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности ЗАО «Страховая компания «Выручим!» СОО/150005 от 01.02.2015
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Уральский государственный технический университет - УПИ, Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 353344, выдан 20.07.2001г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 01.02.2007 г. по настоящее время

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Учитывая конфиденциальный характер сведений по будущему использованию имущества, Заказчик и Оценщик принимают на себя обязательства по конфиденциальности производимых расчетов и используемых методик.

2. Оценщик не может гарантировать достоверность и точность исходной информации.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

5. Оценщик не несет ответственности за описание юридических прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

6. Оценщик не берет на себя обязательств появляться в судебных или иных юрисдикционных органах или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемых объектов и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. и Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

Общие понятия оценки

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Подходы к оценке

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в от-

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

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

Требования к проведению оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) имущественные права на объект оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- д) вид стоимости;
- е) дата оценки;
- ж) срок проведения оценки;
- з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о ха-

рактических, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Виды стоимости

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- ✓ рыночная стоимость;
- ✓ инвестиционная стоимость;

- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- ✓ при изъятии имущества для государственных нужд;
- ✓ при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- ✓ при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- ✓ при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- ✓ при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- ✓ при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» **Требования к составлению отчета об оценке**

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- ✓ информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
- ✓ содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- ✓ состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- ✓ отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Копия отчета об оценке должна храниться оценщиком с даты составления отчета в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут дополнять требования настоящего федерального стандарта оценки и устанавливаются соответствующими федеральными стандартами оценки отдельных видов объектов оценки либо оценки для специальных целей.

Требования к содержанию отчета об оценке

Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

- а) основные факты и выводы;
- б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;
- в) сведения о заказчике оценки и об оценщике; знания в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;

г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;

д) применяемые стандарты оценочной деятельности.

В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки;

е) описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

ж) анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов;

з) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки;

и) согласование результатов. В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки

В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

В случае если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов

В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

В отчете об оценке должно содержаться описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

I. Общие положения

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее соответственно - ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

3. Положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.

II. Объекты оценки

4. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

III. Общие требования к проведению оценки

5. При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

6. Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

IV. Задание на оценку

8. Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 информацию:

состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);

характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;

права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

9. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);

затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;

затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

V. Анализ рынка

10. Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

11. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

VI. Анализ наиболее эффективного использования

12. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

18. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

19. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

20. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

21. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

VII. Подходы к оценке

22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ✓ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- ✓ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- ✓ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- ✓ определение прибыли предпринимателя;
- ✓ определение износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- ✓ данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- ✓ данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- ✓ сметных расчетов;
- ✓ информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- ✓ других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

25. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

VIII. Согласование результатов оценки

26. Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

27. В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

28. В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

29. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

30. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве источников информации для описания объекта и проведения оценки послужили следующие сведения:

1. копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06.03.2015 г. № 66-0-1-161/4004/2015-599;
2. копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 66 АГ 990616 от 16.12.2009 г.;
3. копия технического паспорта на здание торгового центра (литера Б) г. Екатеринбург, улица Уральская, 61а.
4. копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06.03.2015 г. № 66-0-1-161/4004/2015-600;
5. копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 66 АД 564793 от 22.09.2010 г.;
6. копия технического паспорта на сооружение четырехуровневого открытого автопаркинга (литера А) г. Екатеринбург, улица Уральская, 61а;
7. копия договора аренды земельного участка № 7-1190 от «09» декабря 2009 года.
8. инвентаризационная опись № 1 от 09.10.2014 г.;
9. визуальный осмотр объекта оценки на дату оценки;
10. интервью с представителями Заказчика.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

Информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Объект оценки 1 – объект недвижимости: здание торгового центра, литера Б, 6б, общей площадью 6 465,9 кв.м., торгового назначения, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61 а, принадлежащее на праве собственности ООО «Энерготехмаш-ТМ» (ИНН 6663075876).

По данным выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06.03.2015 г. № 66-0-1-161/4004/2015-599 установлены следующие характеристики объекта недвижимости:

- | | | |
|--------|--|---|
| 1. | Характеристики объекта недвижимости: | |
| | Кадастровый (или условный) номер объекта: | 66:41:0106002:878 |
| | наименование объекта: | Здание торгового центра |
| | назначение объекта: | Нежилое здание |
| | площадь объекта: | 6465,9 кв.м. |
| | этажность (этаж): | 3 |
| | адрес (месторасположение) объекта: | Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61а |
| 2.1 | Правообладатель | Общество с ограниченной ответственностью «Энерготехмаш-ТМ», ИНН 6663075876 |
| 3.1 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | собственность, 66-66-01/938/2009-059, 16.12.2009г. |
| 4.1 | Ограничение (обременение) права: | |
| 4.1.1. | вид: | Ипотека |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | ОАО «Уральский финансово-промышленный банк», ООО «ФинИнвест», Васильев Б.Ю. |
| 4.1.2. | вид: | Аренда |
| | дата государственной регистрации: | 18.02.2011г. |
| | номер государственной регистрации: | 66-66-01/594/2010-531 |
| | срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 20.08.2010 г. по 31.03.2016г. |

	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью «Селена», ИНН 1841011475
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 15.07.2010 г.
4.1.3.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	21.06.2012г.
	номер государственной регистрации:	66-66-01/691/2012-056
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.05.2012 г. по 01.05.2016г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью «Гудзон», ИНН 6673236917
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения №6 от 01.05.2012 г. Дата регистрации: 21.06.2012 г. Номер регистрации: 66-66-01/691/2012-056
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	заявления о возражении отсутствуют

Объект оценки 2 – объект недвижимости: четырехуровневый открытый паркинг, литер А, а, а1, общей площадью 3 466,4 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61 а, принадлежащий на праве собственности ООО «Энерготехмаш-ТМ» (ИНН 6663075876).

По данным выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06.03.2015 г. № 66-0-1-161/4004/2015-600 установлены следующие характеристики объекта недвижимости:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	66:41:0702065:98
	наименование объекта:	Четырехуровневый открытый автопаркинг
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	3 466,4 кв.м.
	этажность (этаж):	4
	адрес (месторасположение) объекта:	Российская Федерация, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Уральская, 61а
2.1	Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Энерготехмаш-ТМ», ИНН 6663075876
3.1	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	собственность, 66-66-01/531/2010-642, 22.09.2010г.
4.1	Ограничение (обременение) права:	
4.1.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ОАО «Уральский финансово-промышленный банк», ООО «ФинИнвест», Васильев Б.Ю.
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	заявления о возражении отсутствуют

Объект оценки 3 – право аренды на земельный участок в пределах границ, указанных в Плане земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, назначение: под четырехуровневый открытый автопаркинг (литера А, а) и объект незавершенного строительства (литера Б, 6-67), общей площадью 3050 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61а, кадастровый номер: 66:41:0702065:27.

Договор аренды № 7-1190 от 09.12.2009 земельного участка, расположенного в г. Екатеринбурге, по ул. Уральская, 61а, площадью 3 050 кв.м., кадастровый номер участка

66:41:0702065:27 заключен между Администрацией города Екатеринбурга и ООО «Энерготехмаш-ТМ» (ОГРН 1026605625628, ИНН 6663075876). Срок действия договора установлен с 30.11.2009 г. по 29.11.2058 г.

Решением Арбитражного суда Свердловской области по делу №А60-8412/2013 от 24.07.2014г. Общество с ограниченной ответственностью «Энерготехмаш-ТМ» (ОГРН 1026605625628, ИНН 6663075876, адрес: 620012, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Уральских рабочих, 43) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Объект оценки – имущество, обремененное залогом в пользу:

- ОАО «Уралфинпромбанк» на основании следующих договоров залога недвижимого имущества, заключенных между ООО «Энерготехмаш-ТМ» и ОАО «Уралфинпромбанк» № 14-10 З/Д от 17.02.2010 г.; № 12-10 З/Д от 17.02.2010 г.; № 25/10 ЗД от 08.02.2010., № 11-30 З/Д от 17.02.2010, № 72-10 З/Д от 09.06.2010, № 71-10 З/Д от 09.06.2010, № 74-10 З/Д от 09.06.2010, № 31-10 З/Д от 24.03.2010, № 32-10 З/Д от 24.03.2010, № 73-10 З/Д от 09.06.2010.
- Васильева Богдана Юрьевича на основании договора залога недвижимого имущества № 74-10 З/Д от 09.06.2010 г., заключенного между ООО «Энерготехмаш-ТМ» и ОАО «Уралфинпромбанк», право требования по которому перешло в порядке процессуального правоприемства (Определение Арбитражного суда Свердловской области от 17.03.2014 (резольютивная часть 11.03.2014) по делу № А60-8412/2013)
- ООО «ФинИнвест» на основании договора об ипотеке от 15.10.2010 № 002/10-ЛЮ-06000-3-2.

Продажа предмета залога в процедуре конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях

1. Здание торгового центра, литера Б, бб, общей площадью 6 465,9 кв.м., торгового назначения, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61а

Рассматриваемый объект недвижимости является зданием торгового центра. Торговый центр был открыт в декабре 2009 года. Это четырехэтажное здание расположено в жилом районе Пионерский в городе Екатеринбург. Удобный подъезд с улицы Уральская, большая четырехуровневая парковка.

На дату проведения осмотра рассматриваемый объект полностью эксплуатировался по своему назначению и обслуживался в надлежащем порядке.

Территория, прилегающая к оцениваемому объекту асфальтирована, организованная автостоянка в виде четырехуровневого автопаркинга. Озеленение территории представлено рядом лиственных деревьев вдоль ул. Уральская.

Фотографии, приведенные в отчете, призваны помочь получить наглядное представление об оцениваемом имуществе.

Таблица 1 – Данные экспликации к поэтажному плану здания торгового центра, литера Б

Но мер по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь, кв.м.	В том числе								Высота помещения
			Административное		Торговое		Общественное питание		Складское		
			Основная	Вспомогательное	Основная	Вспомогательное	Основная	Вспомогательное	Основная	Вспомогательное	
Литера по плану: Б. Этаж: Подвал											
1	Лестничная клетка	17,60				17,60					
2	Коридор	3,00				3,00					
3	Коридор	20,20				20,20					
4	Санузел	4,50				4,50					
5	Умывальная	2,40				2,40					
6	Туалет	1,90				1,90					
7	Коридор	150,90				150,90					
8	Лифтовой холл	13,30								13,30	
9	Склад	10,90							10,90		
10	Технический коридор	132,10								132,10	
11	Холодильная камера	26,80							26,80		
12	Холодильная камера	26,50							26,50		
13	Холодильная камера	20,40							20,40		
14	Машинное отделение холодильных установок	27,20							27,20		
15	Вентиляционная камера	17,50								17,50	
16	Насосная	13,80								13,80	
17	Теплопункт	17,00								17,00	
18	Коридор	7,20								7,20	
19	Щитовая	7,10								7,10	
20	Склад	6,50							6,50		
21	Лестничная клетка	8,80						8,80			
22	Кладовая	2,40						2,40			
23	Санузел	2,90						2,90			
24	Моечная	4,90						4,90			
25	Мясной цех	65,80				65,80				3,27	
26	Склад	10,10				10,10					
27	Пекарня	71,20				71,20				3,30	
28	Моечная	7,80				7,80					
29	Холодный цех	60,20				60,20					
30	Кладовая	2,00									
31	Холодильная камера	10,60				10,60					
32	Насосная	16,00									
33	Моечная	6,20				6,20					
34	Моечная	6,60				6,60					
35	Тамбур	5,60									
36	Склад	9,60							9,60		
37	Склад	26,60							26,60	2,55	
38	Склад	34,90									
39	Склад	11,00									
40	Холодильная камера	17,20									
41	Тамбур	1,70									
42	Холодильная камера	23,00									
43	Тамбур	2,30									
44	Склад	12,40									
45	Склад	7,70									
46	Холодильная камера	36,40									
47	Тамбур	1,60									
48	Холодильная камера	36,70									
49	Тамбур	1,60									
50	Лифтовой холл	10,40									

51	Склад	458,50									
	Итого по подвалу	1 499,50				200,50	238,50	19,00	792,30	249,20	
Литера по плану: Б. Этаж: 1											
52	Тамбур	19,10				19,10					
53	Торговый зал	641,00					641,00				3,99
54	Умывальная	1,10						1,10			
55	Санузел	2,60						2,60			
56	Туалет	1,00						1,00			
58	Лестничная клетка	13,50				13,50					
59	Лестничная клетка	16,30				16,30					
60	Моечная	2,30						2,30			
61	Коридор	5,50				5,50					
62	Коридор	5,70				5,70					
63	Вентиляционная камера	3,30				3,30					
64	Склад	6,50							6,50		
65	Склад	5,60							5,60		
66	Склад	5,50							5,50		4,01
67	Помещение разгрузки	236,80			236,80						3,99
68	Электрощитовая	9,10				9,10					4,07
69	Коридор	9,40				9,40					
70	Помещение эскалатора	30,70				30,70					
71	Лестничная клетка	25,50				25,50					
72	Кладовая	4,50				4,50					
73	Электрощитовая	1,10				1,10					
74	Вестибюль	112,80				112,80					
75	Банкомат	2,20			2,20						
	Итого по 1 этажу	1 161,10			239,00	256,50	641,00	7,00	17,60		
Литера по плану: Б. Этаж: 2											
76	Лестничная клетка	15,40				15,40			13,30		
77	Склад	13,30									
78	Пожаробезопасная зона	8,2				8,2					
79	Распределительный узел	2,30				2,30					
80	Лестничная клетка	26,00				26,00					
81	Щитовая	1,20				1,20					
82	Кладовая	3,90				3,90					
83	Санузел	3,90				3,90					
84	Торговый зал	1 465,60			1 465,60						2,49
85	Санузел	6,40				6,40					4,02
86	Помещение эскалатора	32,20				32,20					
	Итого по 2 этажу				1 465,60	99,50			13,30		
Литера по плану: Б. Этаж: Антресоль											
87	Лестничная клетка	15,60		15,60							
88	Лифтовой холл	8,70		8,70							
89	Кабинет	23,20	23,20								2,50
90	Коридор	2,60		2,60							
91	Санузел	2,70		2,70							
92	Туалет	1,20		1,20							
93	Умывальная	2,30		2,30							
94	Душевая	4,80		4,80							
95	Гардероб	70,10		70,10							
96	Кабинет	8,50	8,50								2,50
97	Кабинет	10,30	10,30								
98	Кабинет	7,60	7,60								
99	Кабинет	9,00	9,00								
100	Лестничная клетка	26,40		26,40							
101	Кабинет	66,90	66,90								
102	Кабинет	13,50	13,50								

103	Кабинет	33,50	33,50							
104	Кабинет	6,50	6,50							
105	Кабинет	13,50	13,50							
106	Кабинет	12,30	12,30							
107	Кабинет	26,40	26,40							
108	Кабинет	11,90	11,90							
109	Серверная	15,90	15,90							
110	Гардероб	17,70		17,70						2,40
111	Душевая	1,60		1,60						
112	Лифтовой холл	7,20		7,20						
113	Умывальная	2,00		2,00						
114	Туалет	1,30		1,30						
115	Туалет	1,30		1,30						
116	Умывальная	2,10		2,10						2,40
117	Коридор	192,90		192,90						
Итого по антресоли 2-го этажа		619,50	259,00	360,50						
Литера по плану: Б. Этаж: 3										
118	Лестничная клетка	15,70								
119	Торговый зал	1 460,70			1 460,70					
120	Помещение эскалатора	32,20				32,20				
121	Вентиляционная камера	13,00				13,00				
122	Пожаробезопасная зона	5,50				5,50				
123	Распределительный узел	2,00				2,00				
124	Коридор	16,40				16,40				
125	Лестничная клетка	25,90				25,90				
126	Электрощитовая	1,10				1,10				
127	Кладовая	4,00				4,00				
128	Санузел	3,70				3,70				
129	Умывальная	3,70				3,70				
130	Туалет	5,90				5,90				
131	Санузел	6,40				6,40				
Итого по 3 этажу		1 596,20			1 460,70	135,50				
Итого по зданию		6 454,70	259,00	360,50	3 165,30	692,00	879,50	26,00	823,20	249,20
Кроме того:										
57	Тамбур	11,20								

2. Четырехуровневый открытый паркинг, литер А, а, а1, общей площадью 3 466,4 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61 а

Рассматриваемый объект недвижимости является сооружением – четырехуровневой парковкой торгового центра, который был открыт в декабре 2009 года. Паркинг расположен в Пионерском районе г. Екатеринбурга, имеет удобный подъезд с улицы Уральская.

На дату проведения осмотра рассматриваемый объект полностью эксплуатировался по своему назначению и обслуживался в надлежащем порядке.

Территория, прилегающая к оцениваемому объекту асфальтирована. Озеленение территории представлено рядом лиственных деревьев вдоль ул. Уральская.

Таблица 2 – Данные экспликации к поэтажному плану на сооружение автопарковки (литера А)

Литера по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь, кв.м.	В том числе		Высота помещения
					Транспортное		
					Основная	Вспомогательное	
А	1	1	Автопарковка	841,00	841,00		
		2	Лестничная клетка	14,30		14,30	
		3	Пандус	115,30	115,30		
Итого по 1 уровню				970,60	956,30	14,30	
А	2	4	Автопарковка	739,30	739,30		
		5	Лестничная клетка	14,30		14,30	
		6	Тамбур	4,50		4,50	

		7	Пандус	94,70	94,70		
		8	Кладовая	14,60		14,60	
		Итого по 2 уровню		867,40	834,00	33,40	
A	3	9	Автопарковка	751,10	751,10		
		10	Лестничная клетка	14,30		14,30	
		11	Тамбур	4,60		4,60	
		12	Пандус	91,50	91,50		
		Итого по 3 уровню		861,50	842,60	18,90	
A	4	13	Автопарковка	755,40	755,40		
		14	Лестничная клетка	7,10		7,10	
		15	Тамбур	4,40		4,40	
		Итого по 4 уровню		766,90	755,40	11,50	
		Всего по сооружению		3 466,40	3 388,30	78,10	

Оценщиком не проводился обмер объекта оценки – данные, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными. (Копии подтверждающих документов представлены в приложении).

Описание объекта недвижимости, составлено на основании визуального осмотра объекта оценки и данных представленных Заказчиком.

Таблица 3 - Основные технические характеристики здания торгового центра

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	
Литера Б. Год ввода в эксплуатацию: 2009.				
Число этажей: подвал, вид внутренней отделки – повышенная, группа капитальности: I				
1	Фундаменты	-	хорошее	
2	а) Стены и их наружная отделка	Сборные железобетонные блоки, монолитные	хорошее	
	б) Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные по металлическому каркасу	хорошее	
2	в) Колонны	Железобетонные	хорошее	
3	Перекрытие надподвальное	Железобетонные плиты	хорошее	
4	Крыша	Мягкая кровля по ж/б плитам	хорошее	
5	Полы	Наливные полы, керамическая плитка, линолеум	хорошее	
6	Проемы оконные	По 1 створному и 1 глухому переплету в проеме	хорошее	
	Проемы дверные	Филенчатые, металлические	хорошее	
7	Внутренняя отделка	Мокрая штукатурка стен и потолков, облицовка керамической плиткой, окраска акриловой краской	хорошее	
8	Санитарно и электротехнические устройства	отопление	центральное	хорошее
		водопровод	центральный	хорошее
		канализация	центральная	хорошее
		горячее водоснабжение	центральное	хорошее
		электроосвещение	скрытая проводка	хорошее
		вентиляция	приточно-вытяжная	хорошее
Литера Б. Год ввода в эксплуатацию: 2009.				
Число этажей: 3 с антресолью, вид внутренней отделки – повышенная, группа капитальности: I				
1	Фундаменты	Столбчатые, монолитные, железобетонные, облицовка цоколя плитами натурального гранита, декоративными бетонными плитами	хорошее	
2	а) Стены и их наружная отделка	Газобетонные блоки, кирпичные с утеплителем и системой вентилируемого фасада	хорошее	
	б) Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные по металлическому каркасу	хорошее	
2	в) Колонны	Железобетонные	хорошее	
3	Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты	хорошее	

	Перекрытие междуэтажные	Железобетонные плиты	хорошее	
4	Крыша	Мягкая кровля с утеплителем	хорошее	
5	Полы	Наливные полы, керамогранит, керамическая плитка, линолеум	хорошее	
6	Проемы оконные	Алюминиевые витражи, по 1 створному и 1 глухому переплету в проеме	хорошее	
	Проемы дверные	Филенчатые, металлические	хорошее	
7	Внутренняя отделка	Мокрая штукатурка стен и потолков, облицовка керамической плиткой, оклейка обоями, окраска акриловой краской, подвесные потолки	хорошее	
8	Санитарно и электротехнические устройства	отопление	центральное	хорошее
		водопровод	центральный	хорошее
		канализация	центральная	хорошее
		горячее водоснабжение	центральное	хорошее
		электроосвещение	скрытая проводка	хорошее
		телефон	скрытая проводка	хорошее
9	Прочие работы	Лестничные марши бетонные	хорошее	

Таблица 4 - Основные технические характеристики сооружения автопарковки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние
1	Фундаменты	Колонны каркаса опираются на фундаменты по периметру по трем сторонам, по четвертой стороне разработана несущая ферма	Хорошее
2	а) Стены и их наружная отделка	Каркас рамно-связевой металлический	Хорошее
	б) Перегородки	Кирпичные	Хорошее
3	Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты	Хорошее
4	Перекрытие междуэтажное	Железобетонные плиты	Хорошее
5	Крыша	Мягкая кровля	Хорошее
6	Полы	Бетонная стяжка	Хорошее
7	Проемы дверные	Входные металлические	Хорошее
8	Электроосвещение	есть	Хорошее
9	Прочие работы	Пандус, лестница	

Осмотр объекта оценки, был произведен по состоянию на дату оценки – «20» мая 2015 года по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Уральская, дом 61а.

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки.

Внешний и внутренний вид объекта оценки представлен ниже:



Фото 1. Внешний вид здания торгового центра, литера Б, бб, общей площадью 6 465,9 кв.м., торгового назначения, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61



Фото 2. Внешний вид четырехуровневого открытого паркинга, литер А, а, а1, общей площадью 3 466,4 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61 а

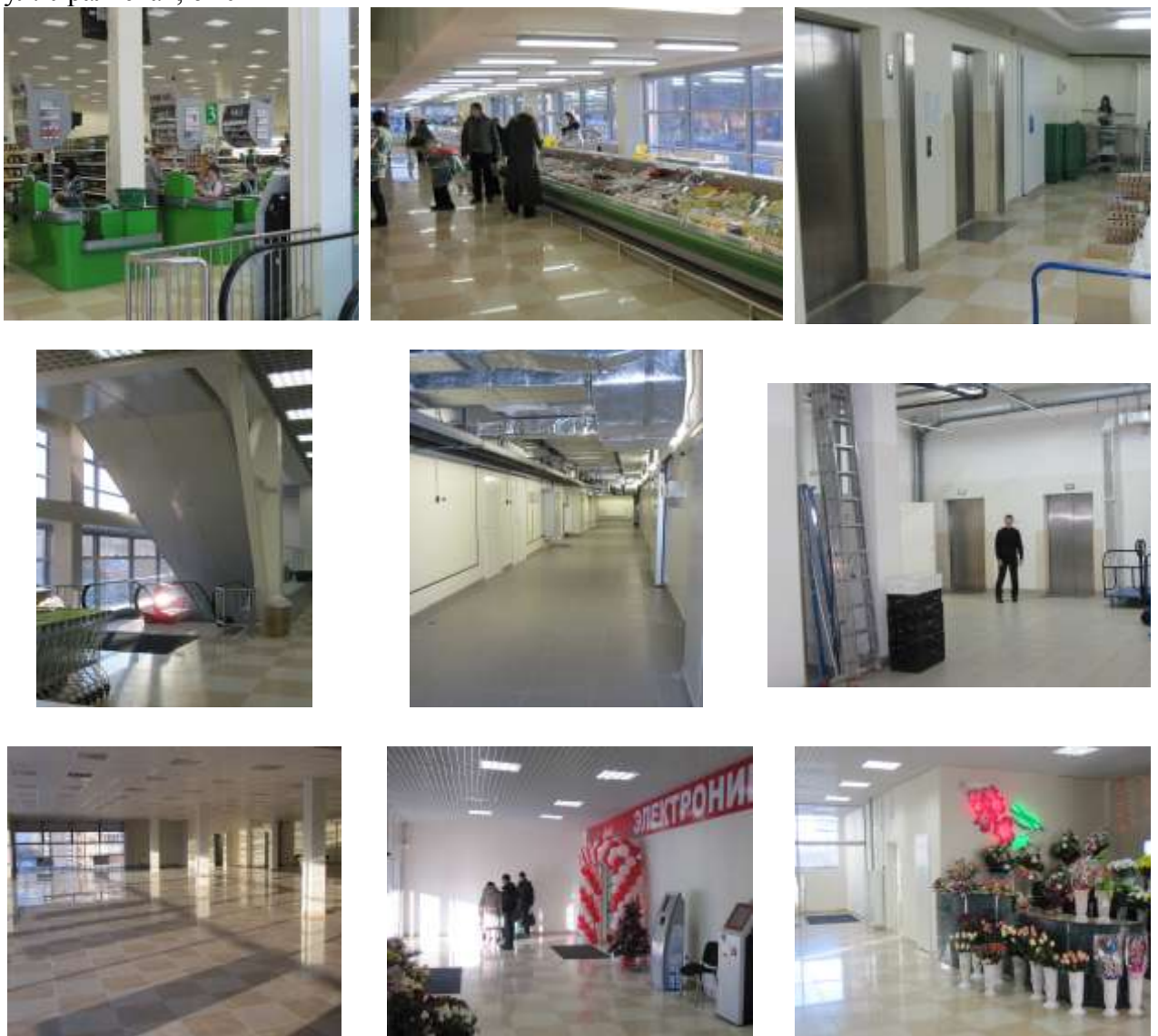


Фото 3. Внутренний вид здания торгового центра, литера Б, бб, общей площадью 6 465,9 кв.м., торгового назначения, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61

Профессионалы рынка недвижимости используют в качестве одного из инструментов оценки объектов недвижимости систему ценовых поясов, предложенную Уральской палатой недвижимости (УПН).

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго–Западный
2 пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, Новая Сортировка, Сибирский, Синие камни, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш
3 пояс	Елизавет, Компрессорный, Лечебный, С. Сортировка, Совхоз, УНЦ, Химмаш, Чермет
4 пояс	Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н–Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш.

[Источник информации: <http://www.upn.ru>]

Объект оценки расположен в границах первого ценового пояса г. Екатеринбурга, район Пионерский.

Рассмотрение существующих характеристик места нахождения объекта оценки и наметившихся тенденций развития места нахождения объекта оценки представляет важный аспект оценки и обычно включает изучение факторов, которые повышают или понижают стоимость имущества¹.

Расположение объекта оценки в масштабе города Екатеринбурга, на территории района представлено на рисунках №1, 2, 3.



Рисунок 1. Расположение микрорайона Пионерский на карте города Екатеринбурга

¹ Харрисон Генри с. Оценка недвижимости. Уч.пособие. - М,1994. – 213 с.

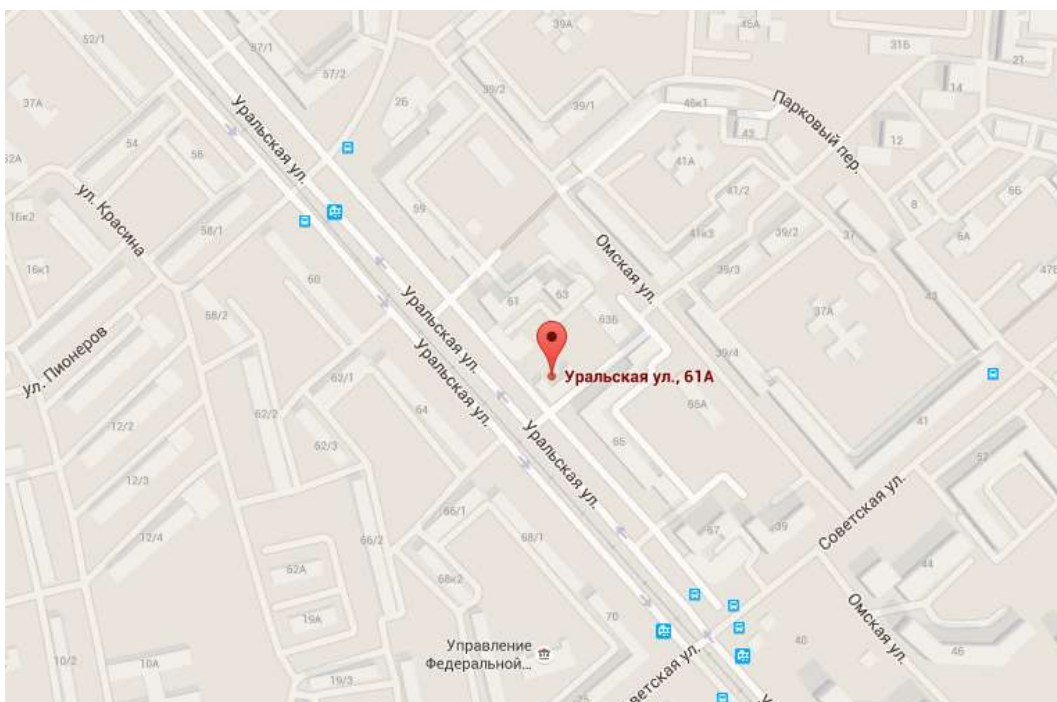


Рисунок 2. Расположение объекта оценки на территории района.
(Источник: <https://www.google.ru/maps/place>)

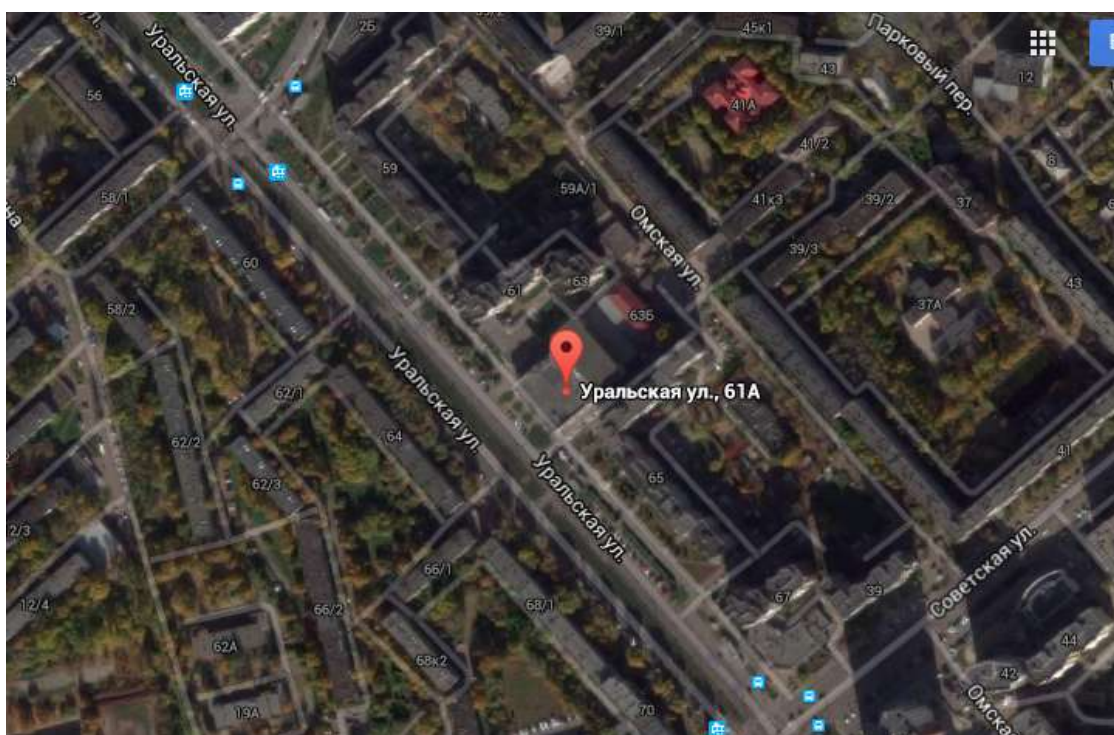


Рисунок 3. Расположение оцениваемого объекта на территории района
(Источник: <https://www.google.ru/maps/place>)

Жилой район Пионерский ограничен улицами Блюхера, Восточная, Маяковского.

В 1925 году появился первый жилищно-строительный кооператив «Пионер», который начал строительство деревянных домов на 2-4 квартиры. Возникший посёлок получил название «Пионер». В последующие годы появилось много домов, которые строили не только индивидуальные застройщики (кооперативы), но и частники. Были и усадьбы с садами и огородами, и частные лавочки, пекарни, мастерские и конные дворы, появился Михайловский рынок. И рядом с первым названием посёлка появилось другое – «Новый посёлок».

Индивидуальное строительство велось вплоть до 1941 года, после 1945 года Новый посёлок был переименован в Пионерский. Тогда же построили первую школу и первые дома с современным благоустройством (2,3-этажные дома).

Недвижимость района представлена следующим образом:

- ✓ Дома частного сектора – это, в основном, район фабрики «Авангард».
- ✓ 2, 3, 4-этажные дома (тип планировки: полнметражные и «хрущёвки») – это деревянные и кирпичные дома, которые встречаются по всему району.
- ✓ 5, 9-этажные дома (тип планировки: «брежневки» и «пентагоны») – это панельные дома, которые активно начали строить в 70-е годы.
- ✓ 9, 10, 12-этажные дома (тип планировки: «улучшенная») – это кирпичные и панельные дома, которые возводились в 80 и 90-е годы. Особенность домов: более комфортные метражи и планировки, кухня - 8 м² и, как правило, лоджия на 2 окна. В это же время построен целый жилой комплекс для семей военных в районе магазина «Военторг».
- ✓ Многоэтажные дома (тип планировки: «улучшенная» и «спец. проекты») – это современные кирпичные и панельные дома, чаще всего такие дома строятся целыми комплексами. Например, Блюхера-Уральская-Парковый, Сулимова-Уральская, Учителей-Вилонова-Чекистов, Ирбитская-Менделеева, Бехтерева, Смазчиков-Трамвайный, Июльская. Квартиры в таких домах строят исключительно удобными, с точки зрения комфорта и надежности, предусматривается замкнутая независимая система циркуляции воды, что устраняет проблемы с водоснабжением самых верхних этажей, подземный и наземный паркинг, охраняемые двory и подъезды, благоустроенные детские площадки.

Особенности района: Пионерский район расположен близко к центру, на территории которого нет промышленных предприятий, а есть парк отдыха «Основинский» и, совсем недалеко, любимое место отдыха многих екатеринбуржцев – озеро Шарташ. Район характеризуется как чистый и зелёный, с развитой инфраструктурой и удобными транспортными коммуникациями. [Источник информации: <http://www.kb-yarmarka.ru/?page=cat&id=1314>]

Политические, экономические, социальные и экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием внешних факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность, в том числе региональной социально-экономической ситуации.

Екатеринбург находится в центральной части Евразии, в 1667 км к востоку от Москвы. Географические координаты: 56° 50' северной широты, 60° 35' восточной долготы, 270 м над уровнем моря. Город расположен на восточном склоне Уральских гор, по берегам реки Исеть, на которой в пределах города образованы 4 пруда – Верх-Исетский, Городской, Парковый и Нижне-Исетский. Также в черте города находятся два естественных озера: на востоке – Шарташ, на северо-западе – Шувакиш (зарастающее). В лесопарковой зоне Верх-Исетского района города проходит граница между Европой и Азией.

Стоит отметить, что географическое положение Екатеринбурга крайне выгодно и с течением истории благоприятно повлияло на развитие города. Екатеринбург находится в том месте Урала, где горы имеют небольшую высоту, что послужило благоприятным условием для строительства через Екатеринбург основных транспортных магистралей из Центральной России в Сибирь (Большой Сибирский тракт и, с некоторых пор, Транссибирская железная дорога). Город расположен на пути транссибирского международного транзитного коридора, проходящего на территории России через Москву, нижний Новгород, Казань, Пермь, Екатеринбург и Новосибирск. В результате Екатеринбург сформировался как стратегически важный центр России, который и поныне обеспечивает связь между Европейской и Азиатской частями страны.

Город характеризуется высокой обеспеченностью трудовыми ресурсами и низким уровнем безработицы. Екатеринбург находится в числе городов с наиболее высокими доходами населения, а также является одним из наиболее «дорогих» городов российской Федерации.

По обороту розничной торговли на душу населения город уступает лишь Москве и Краснодару и превосходит Прагу.

В Екатеринбурге располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний – «МРСК Урала», «Энел ОГК-5», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», «Свердловскэнергосбыт», концерн «Калина».

Екатеринбург является одним из крупнейших финансово-деловых центров России, здесь сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, представительства иностранных компаний, большое количество федеральных и региональных финансово-кредитных организаций. Банковский сектор Екатеринбурга насчитывает более 90 банковских организаций, в числе которых 19 местных.

По предварительным итогам социально-экономического развития столицы Урала в первом квартале 2015 года промышленность города продолжает набирать положительную динамику - индекс промышленного производства на предприятиях машиностроения составил 101,4%. Показатель объемов отгруженной продукции достиг 125% к аналогичному периоду прошлого года.

Розничный товароборот также набирает темпы. За первые два месяца 2015 года показатель достиг 110 миллиардов рублей, что составляет 71% от всего розничного товарооборота Свердловской области (ежегодно 2/3 его формируется в столице Урала).

Кроме того, итоги первого квартала показали хорошие цифры по вводу жилья - 273 тысячи квадратных метров, что в 2,5 раза превышает аналогичный показатель 2014 года.

Численность населения Екатеринбурга продолжает прирастать. За первые месяцы 2015 года родились 3 220 малышей, что обеспечило естественный прирост 410 человек. Эффективность городской экономики также подтверждается низким уровнем безработицы - 0,7%. Количество зарегистрированных безработных составляет 5 300 человек, а количество свободных вакансий превышает 17 тысяч единиц.

Лидирующие позиции уральская столица занимает по таким показателям, как объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям, суммарному объему ввода жилья.

Екатеринбург занял первое место в рейтинге региональных городов - миллионников России по обеспеченности коммерческими площадями, составленном федеральным порталом Бизнесметр.рф.

На тысячу жителей уральского мегаполиса приходится 1,484 тысячи квадратных метров коммерческой недвижимости, или 1,5 квадратных метра на одного жителя. Из них 26% занимают офисные площади, 40% - торговые и 30% - складские помещения. В общем рейтинге уральская столица поднялась на третье место, уступив лишь Москве и Санкт-Петербургу.

Анализ спроса и предложения на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение

Несмотря на снижение покупательской активности и прочие негативные тенденции макроэкономики, оказавшие влияние на рынок торговой недвижимости, объем вакантных площадей остается на достаточно низком уровне (2-3%). В наиболее успешных торговых центрах Екатеринбурга свободных площадей нет совсем, формируются листы ожидания. В соответствии с классификацией торговых центров по зоне обслуживания в структуре рынка торговой недвижимости преобладают объекты районного типа (48% от общего количества торговых центров). Чуть меньше доля торговых центров окружного типа – 29%. К торговым центрам суперрегионального типа в настоящее время можно отнести всего два объекта – СТЦ «Мега» Екатеринбург и ТРЦ «Гринвич».

Относительно географического распределения наибольшая концентрация качественной торговой недвижимости наблюдается в Верх-Исетском и Ленинском районах Екатеринбурга. Наименее обеспеченными являются Железнодорожный и Орджоникидзевский районы.

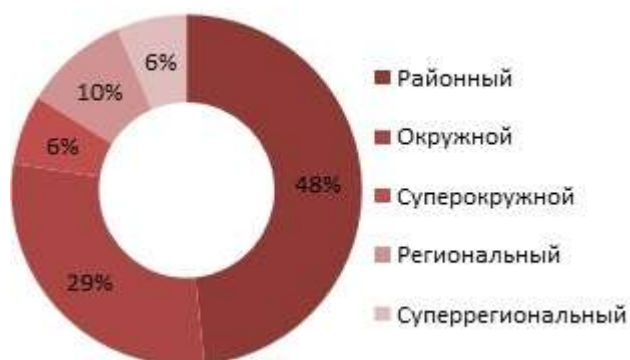


Рисунок 4. Структура рынка торговых центров Екатеринбурга по зоне обслуживания.

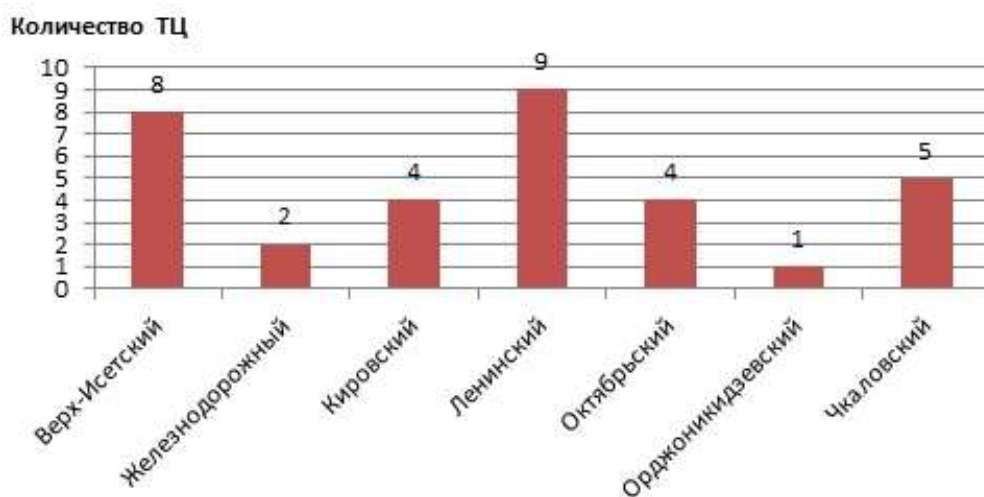


Рисунок 5. Географическое распределение торговых центров по районам Екатеринбурга

В настоящее время на рынке коммерческой недвижимости отсутствует характерная тенденция роста цен продаж и уровня арендных ставок. Цены и арендные ставки растут точно лишь на наиболее привлекательные объекты в зависимости от расположения (набирают популярность районы за пределами центральной зоны в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей), размеров помещения и его качества.

За неделю с 11 по 17 мая 2015 г. квадратный метр в сегменте деловой недвижимости прибавил в цене. Как следствие, купить офис в столице Урала стало возможным по цене в среднем 77 513 рублей за кв. м (+0,33%). Такое повышение вполне можно было предугадать после спада деловой активности в праздничные дни. Год назад в этот же самый период, с 11 по 17 мая, цена квадратного метра удерживалась на отметке 80 118 рублей. Таким образом, за год «метр» подешевел на 2 605 рублей. Если говорить о динамике цен в разных районах города, то ситуацию можно охарактеризовать как стабильную. Небольшие изменения наблюдаются на Уралмаше – цена предложения повысилась примерно на 1 тыс. рублей и составила в среднем 70 814 рублей.

На рынке торговой недвижимости наблюдается иная картина. Цена квадратного метра, напротив, немного сдала свои позиции и подешевела на 141 рубль. Год назад этот показатель был равен 98 470 рублей. В итоге снижение за год составило 3 720 рублей со знаком «минус». Анализируя ситуацию в целом, можно предположить, что рынок еще не успел оправиться от «майского затишья».

Сложившаяся кризисная ситуация уже начинает отражаться на замедлении реализации, временной приостановки или пересмотре в сторону уменьшения площадей крупных проектов, связанных с торговой и коммерческой недвижимостью. [Источник информации: <http://nedv.info/commercial/10445.html>]

По мнению экспертов, ни в каком другом сегменте рынка коммерческой недвижимости местоположение объекта не имеет такого значения, как на рынке торговых помещений. Связано это, с тем, что выгодное месторасположение определяет объем товарооборота. Также значимым фактором является площадь торговых помещений. Спрос распределяется следующим образом: наибольшим спросом у покупателей пользуются помещения от 50 до 300 кв. м., а также от 301 до 500 кв. м. Можно проследить четкую закономерность: стоимость торговых помещений увеличивается с уменьшением общей площади. Поэтому собственники больших торговых площадей предпочитают их сдавать в аренду.

Анализ рынка коммерческой недвижимости показывает, что сроки экспозиции объектов недвижимости зависят от конструктивных особенностей, величины общей площади объектов недвижимости, функционального назначения, месторасположения. Как правило, средний срок экспозиции объектов недвижимости составляет 3-6 месяцев.

Автостоянки в Екатеринбурге в настоящий момент делятся на подземные и наземные. Специализированные автостоянки – это специально оборудованная и охраняемая территория, которая дает гарантию сохранности оставленного на определенный период автомобиля.

Сегодня парковок в Екатеринбурге хватает на 50% легкового транспорта, остальные автомобили стоят на несанкционированных парковках во дворах домов.

В базе данных Уральской палаты недвижимости выставлено на продажу около 680 объектов гаражной недвижимости. Цена варьируется в зависимости от района города. При прочих равных условиях стоимость капитального гаража в центре примерно на 50% выше, чем на окраине.

До 70% парковочных мест в новостройках Екатеринбурга, по признанию самих застройщиков, сегодня пустуют. Градостроительные нормы обязывают строителей возводить их для каждого покупателя квартиры в новостройке, но жильцы предпочитают оставлять автомобили во дворах или пользоваться услугами полулегальных парковок. Стоимость места в паркинге начинается, в среднем, от 500 тысяч рублей, что сопоставимо с ценой капитального гаража. Снижать расценки застройщики не планируют, считая, что и так работают в убыток.

С 2010 года все квартиры в новостройках Свердловской области должны быть обеспечены парковочными местами. Дело в том, что с этого времени в регионе действуют территориальные нормативы градостроительного проектирования (НГПСО – 1-2009.66). Их в течение двух лет по заказу регионального Министерства строительства и архитектуры разрабатывали специалисты УралНИИПроекта (института Российской академии архитектуры и строительных наук). Если раньше застройщики руководствовались менее жесткими федеральными нормами, то жилые проекты, которые утверждаются сейчас, должны отвечать территориальным нормативам.

Градостроительные нормы и ситуация в городе не позволяют строить жилые комплексы без парковочных мест. Себестоимость строительства не зависит от того, находится паркинг в доме эконом- или бизнес-класса. Данный вопрос решается застройщикам – хотят ли они на этом зарабатывать: если не хотят – продают по себестоимости. Активно раскупают гаражные боксы вместо машино-мест по доступной цене. Кроме того, сейчас есть и механизмы рассрочки, и БТИ идет навстречу – регистрирует место в паркинге не как долю в общей собственности, а как отдельный объект недвижимости.

Спрос, а, следовательно, и цена, на гаражи и паркинги среди екатеринбуржцев зависят напрямую от степени близости к жилью и удобства расположения.

Стоимость гаражей и парковок в столице Урала может колебаться от 150 000 до 950 000 руб. На цены влияют такие факторы, как удаленность от центра в целом и жилого

массива в частности, наличие или отсутствие удобных подъездных путей и охраны, а также отделки и дополнительных сооружений. [Источник информации: <http://ekt.carobka.ru/company/avtostoyanki/>]

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

1. Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
2. На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
3. На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры,

требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

4. На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.

5. Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

6. Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования требуются разумные соображения о вероятном использовании.

То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Разумный инвестор наверняка обратит внимание на уже сложившееся и вполне эффективно функционирующее сочетание отдельных компонентов. При этом, он, скорее всего, придет к выводу, что нет смысла разрушать систему, которая способна работать и приносить требуемый уровень дохода, тем более, если выгоды от разрушения не столь очевидны, а напротив чреваты существенными потерями.

На основании проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости установлено, что наибольшая рыночная стоимость оцениваемых объекта недвижимости будет получена в случае сохранения существующего режима использования всех оцениваемых площадей.

Конкуренция между проектами на рынке коммерческой недвижимости будет усиливаться с ростом самого рынка. В этих условиях стандартные форматы будут отодвигаться на второй план. Один из наиболее интересных профилей – многофункциональные помещения, которые позволяют инвесторам диверсифицировать риски и использовать полезную площадь по максимуму. При текущем использовании оцениваемых помещений в качестве торгового центра (для здания торгового центра, литера Б, бб, общей площадью 6 465,9 кв.м.) и паркинга (для четырехуровневого открытого паркинга, литер А, а, а1, общей площадью 3 466,4 кв.м.) обеспечиваются постоянные потоки посетителей.

Таким образом, по мнению оценщика, наиболее эффективное и экономически целесообразное использование подлежащих оценке помещений – это их настоящее функциональное использование.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

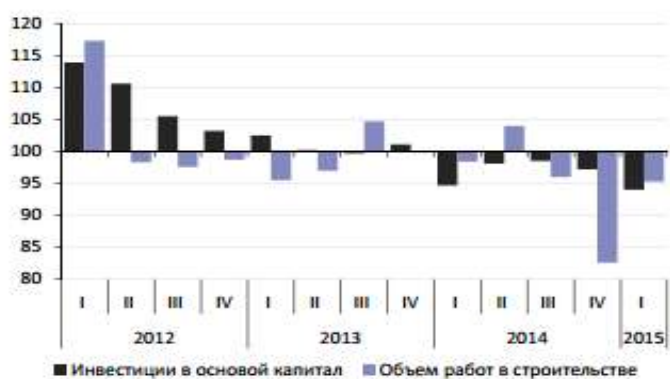
а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Рынок недвижимости чувствителен к изменениям, происходящим как в мире вообще, так и внутри страны. Среди первых можно назвать те, что затрагивают международные торговые и политические отношения, сырьевой рынок (энергоресурсы, металлы), глобализацию экономики (например, вступление в ВТО) и т. п. Ко вторым относятся те, которые связаны с развитием рынка строительных материалов, земельного законодательства, производственного сектора внутри страны, с реализацией государственных программ, осуществлением внутренней финансовой политики, проведением политических выборов, крупных мероприятий.

Рынок недвижимости, как и любой другой, – это открытая система, на которую влияет как внутренняя, так и внешняя среда. Поэтому для более глубокой его оценки необходимо выделять доминирующий фактор воздействия, определять устойчивые причинно-следственные связи между ними. Снижение темпов роста экономики, влияние на них политических процессов и негативные ожидания относительно ближайших перспектив развития рынка выступают серьезным ограничением для роста спроса на рынке коммерческой недвижимости.

По предварительным данным Минэкономразвития России, в I кв. 2015 г. ВВП сократился на 2,2% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Экономическая ситуация в январе – марте 2015 г. определялась одновременным сокращением инвестиционного и потребительского спроса. Инвестиции в основной капитал в I кв. 2015 г. составили 94,0% и объем работ в строительстве 95,3% от соответствующего показателя предыдущего года, причем масштабы деятельности в строительно-инвестиционном комплексе сокращаются со второй половины 2013 г.

Низкий инвестиционный спрос определяет слабую динамику темпов роста российской экономики на протяжении последних 3 лет и отражает глубокие структурные проблемы экономики. Со второй половины 2014 г. ситуация осложнилась снижением финансирования инвестиционных проектов при общем замедлении экономики и высоких процентных ставках по кредитам. При этом на инвестиционный спрос негативное влияние оказывает воздействие таких факторов как неопределенность, связанная с геополитической напряженностью, санкции, а также снижение доверия частных инвесторов к стабильности российской экономики и низкие оценки инвестиционного климата. Кроме того в экономике обострились проблемы, обусловленные неэффективным распределением факторов производства. В условиях ограничения доступа к внешнему финансированию актуализируются проблемы эффективности использования доходов экономики для повышения потенциала роста и производительности, в том числе от экспорта сырьевых ресурсов. Согласно прогнозу инвестиционный спрос в 2015 г. сохранится на чрезвычайно низком уровне, и в этом случае основным фактором поддержки производства должно стать повышение эффективности использования производственных мощностей. Сокращение доли машин и оборудования в структуре инвестиций в основной капитал, в связи с падением отечественного производства и импорта капитальных товаров, резким ростом стоимости импортируемого оборудования и удорожанием кредитных ресурсов, почти трехкратным сокращением масштабов прямых иностранных инвестиций, может привести к сдерживанию процессов модернизации и внедрения инновационных технологий, имеющих важное значение для повышения потенциала экономического роста. Это относится, в частности, и к освоению технологий добычи нефти и газа на труднодоступных месторождениях.



Источник: Росстат.

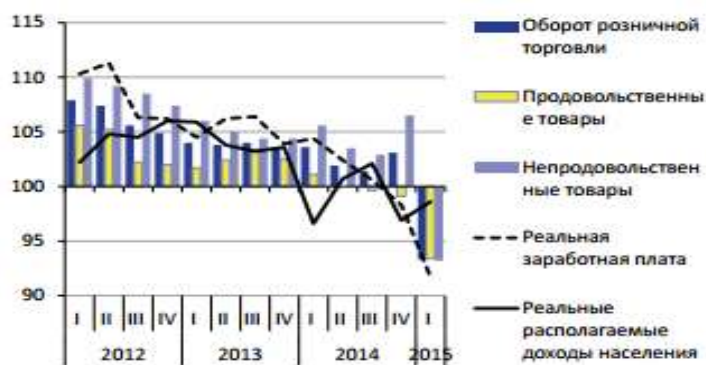
Динамика инвестиций в основной капитал и объемов работ в строительстве в 2012–2015 гг., в % к соответствующему кварталу предыдущего года

Рисунок 6. Динамика инвестиций в основной капитал и объемов работ в строительстве.

Рост кредитных издержек, сокращение прибыли, ограничение доступа к международным рынкам капитала неизбежно приведут к пересмотру инвестиционных программ 2015 г. и негативно скажутся на деловых настроениях частного отечественного бизнеса. Банк России, исходя из опасений смещения рисков в сторону замедления экономики, второй раз в текущем году понизил ключевую ставку с 15,0% (02.02.2015) до 14,0% (16.03.2015).

Резкая девальвация рубля и высокая инфляция привели к быстрому сокращению доходов населения и потребления домашних хозяйств. Ослабление динамики потребительского спроса, которое фиксировалось на протяжении 2014 г., с января 2015 г. характеризовалось резким сокращением оборота розничной торговли и платных услуг населению в годовом изменении. Оборот розничной торговли в марте 2015 г. оставил 91,3% и платных услуг населению – 98,0% от показателя годом ранее. Следует отметить, что в марте текущего года зафиксировано падение оборота продовольственного рынка на 7,5% и непродовольственного рынка на 9,9% относительно марта 2014 г. Если на динамику спроса на продукты питания существенное влияние оказывает уровень инфляции и динамика доходов населения, то сужение непродовольственного рынка отчасти связано с накопленными запасами населения во время ажиотажного спроса ноября–декабря 2014 г.

Если в течение предыдущих 7 лет динамичный рост доходов и потребления населения поддерживался ростом заработных плат в государственном и частном секторах экономики, увеличением спроса на рабочую силу и повышением производительных рабочих мест, а также значительным ростом пенсий и социальной поддержки, то в 2015 г. замедление темпов экономического роста и ужесточение политики социальных расходов несут угрозу устойчивости этих тенденций. Хотя в 2012–2014 гг. показатели благосостояния и уровня бедности сохранялись на неизменном уровне, в текущем году при опережающем росте цен на продовольствие по сравнению с общей инфляцией существенно возрастают риски для социально уязвимых групп населения, в частности возможно повышение уровня бедности впервые после кризиса 1999 г.



Источник: Росстат.

Индексы оборота розничной торговли и доходов населения в 2012–2015 гг., в % к соответствующему кварталу предыдущего года

Рисунок 7. Индексы оборота розничной торговли и доходов населения.

Реальные доходы населения в марте 2015 г. составили 98,2%, реальная заработная плата 90,7% и реальный размер назначенных пенсий 96,9% (предварительная оценка) от показателя марта 2014 г. Потребительская инфляция в марте 2015 г. составила 16,9% относительно марта 2014 г., что в основном было обусловлено резким повышением цен на продовольственном рынке. Индекс цен на продовольственные товары в марте 2015 г. относительно декабря предыдущего года составил 111,8% при 103,7% годом ранее и непродовольственные товары – 106,8% против 101,4%. Следует заметить, что в феврале–марте 2015 г. отмечалось постепенное замедление темпов месячной инфляции, что, вероятно, связано с ослаблением эффекта девальвации рубля и с жесткими ограничениями со стороны потребительского спроса.

Сокращение внутреннего спроса определило динамику промышленного производства и инфраструктуры рынка. Промышленное производство в марте 2015 г. уменьшилось на 0,6%, а за I кв. на 0,4% относительно аналогичного периода прошлого года. По данным за I кв. сохранялась положительная динамика добычи полезных ископаемых при усилении спада обрабатывающего производства. Объем добычи полезных ископаемых за январь–март 2015 г. вырос на 0,7% и марте на 0,4% к аналогичному периоду прошлого года.

В обрабатывающем производстве выпуск в марте 2015 г. относительно марта 2014 г. сократился на 1,9%. Положительная динамика в марте 2015 г. в годовом выражении фиксировалась только в трех видах экономической деятельности: производстве пищевых продуктов – 102,3%; производстве кокса и нефтепродуктов – 100,9%; и химическом производстве – 111,4%. Спад в машиностроительном комплексе находился в марте в интервале от 3% до 6,1% по различным видам экономической деятельности. На динамику производства транспортных средств и оборудования в I кв. 2015 г. негативное влияние оказало сокращение выпуска продукции автомобилестроения на 19,6% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. При этом если в 2014 г. рост производства судов, летательных и космических аппаратов демонстрировал устойчивую положительную динамику, то по итогам января–марта 2015 г. и здесь производство сократилось на 10,6% относительно соответствующего периода предыдущего года.



Источник: Росстат.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в 2012–2015 гг., в % к соответствующему кварталу предыдущего года

Рисунок 8. Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности.

По итогам I кв. 2015 г. общая численность безработных увеличилась на 2,6% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Это особенно тревожно на фоне снижающейся динамики доходов населения и заработной платы. На эту ситуацию рынок труда в текущем году откликнулся ростом масштабов неполной занятости, что позволит сохранить персонал и поддержать уровень жизни населения. Результатом такой политики становится сокращение потребности работодателей в работниках, заявленной в государственные службы занятости. Численность безработных граждан (по методологии МОТ), в марте 2015 г. относительно предыдущего месяца текущего года увеличилась на 2,1% и составила 4,5 млн. человек (5,7% экономически активного населения); в органах службы занятости было зарегистрировано 1,0 млн. безработных граждан, что на 1,1% превышает показатель февраля 2015 г. [Источник информации: http://www.iep.ru/files/text/RED/2015/Russian_Economic_Developments_5_2015.pdf]



Источник: Росстат.

Динамика общей численности безработных и официально зарегистрированных безработных в 2014–2015 гг., в % к соответствующему месяцу предыдущего года

Рисунок 9. Динамика общей численности безработных и официально зарегистрированных безработных.

Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-апреле 2015 года

Промышленный комплекс

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (далее – Свердловскстат), в январе-апреле 2015 года в действующих ценах составил 553,6 млрд. рублей, или 126,8% к уровню января-апреля 2014 года (январь-апрель 2014 года – 441,1 млрд. рублей).

Основной вклад в увеличение объема отгруженной промышленной продукции обеспечен обрабатывающими производствами – 476,9 млрд. рублей, или 132,1% (январь-апрель 2014 года – 353,2 млрд. рублей), в том числе:

- в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – рост на 44,4%,
- в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 43,5%,
- в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности – на 40,6%,
- в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака – на 24,7%,
- в химическом производстве – на 23,1%.

Рост физического объема производства среди обрабатывающих отраслей в январе-апреле 2015 года по сравнению с уровнем соответствующего периода 2014 года отмечен:

- в производстве машин и оборудования – на 19,6%,
- в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 4,7%,
- в обработке древесины и производстве изделий из дерева – на 1,9%,
- в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 1,6%,
- в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов – на 0,4%,
- в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака – на 0,3%.

В целом в обрабатывающих производствах индекс производства в апреле 2015 года к марту 2015 года составил 102,9%, с начала текущего года – 99,6% к уровню января-апреля 2014 года.

В январе-апреле 2015 года индекс производства по виду деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составил 97,4% к уровню января-апреля 2014 года, по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» - 85,9%.

В целом индекс промышленного производства в Свердловской области в апреле 2015 года к марту 2015 года составил 102,0%, с начала текущего года – 97,0% к уровню января-апреля 2014 года.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-апреле 2015 года увеличился на 1,2% по сравнению с уровнем января-апреля 2014 года в сопоставимых ценах.

В январе-апреле 2015 года в хозяйствах всех категорий наблюдался рост производства молока на 1,9% к уровню января-апреля 2014 года, яиц – на 7,6%.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-апреле 2015 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 985,6 тыс. кв. метров, что в 2,3 раза больше, чем в январе – апреле 2014 года.

Индивидуальными застройщиками построено 55,9% введенного жилья (551,4 тыс. кв. метров), что в 2 раза выше уровня января-апреля 2014 года (диаграмма 1).

Ввод в действие жилых домов эконом-класса в Свердловской области в январе-апреле 2015 года составил 67,6 тыс. кв. м, что в 2,4 раза выше, чем за соответствующий период 2014 года.

Транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта в январе – апреле 2015 года составил 969,6 млн. тонно-км, или 112,7% к уровню января – апреля 2014 года.

Автомобильным транспортом в январе – апреле 2015 года перевезено 9,4 млн. тонн грузов, что на 13,6% ниже уровня соответствующего периода 2014 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области за январь-апрель 2015 года составил, по данным Свердловскстата, 321,6 млрд. рублей, что в действующих ценах на 6,1% выше уровня соответствующего периода 2014 года.

Оборот общественного питания в январе-апреле 2015 года сложился в сумме 17,2 млрд. рублей, что в действующих ценах на 8,2% выше уровня соответствующего периода 2014 года.

Рынок труда

Численность безработных граждан, состоящих на учете в службах занятости, на 01 мая 2015 года составила 32,7 тыс. человек.

Уровень регистрируемой безработицы на 01 мая 2015 года составил 1,43%.

Заработная плата

В марте 2015 года среднемесячная заработная плата в Свердловской области выросла на 7,1% к уровню марта 2014 года. В январе-марте 2015 года, согласно данным Свердловскстата, среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области составила 29287,7 рубля (105,5% к январю-марту 2014 года).

Выше среднеобластного значения заработная плата сложилась в таких видах экономической деятельности, как производство и распределение электроэнергии, газа и воды (на 15,3%), металлургическое производство (на 14,9%), транспорт и связь (на 13,1%), добыча полезных ископаемых (на 12,5%) и ряде других.

В числе лидеров по темпам роста заработной платы в Свердловской области находятся производство резиновых и пластмассовых изделий (111,7% к уровню января-марта 2014 года), сельское хозяйство (111,3%), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (110,4%).

Положительная динамика заработной платы отмечается в «бюджетных» отраслях, где по отдельным позициям рост составил до 106,8% к январю-марту 2014 года. Это обеспечивается в ходе выполнения Правительством Свердловской области социальных обязательств, установленных Указом Президента Российской Федерации от 07 мая 2012 года № 597 «О мероприятиях по реализации государственной социальной политики».

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области за январь-март 2015 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 52,6 млрд. рублей, что в 9,2 раза выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

В январе-марте 2015 года прибыль прибыльных организаций составила 66,5 млрд. рублей, что в 2,2 раза выше уровня января-марта 2014 года.

По ведущим видам экономической деятельности в январе-марте 2015 года отмечен значительный рост прибыли к уровню января-марта 2014 года, среди них: «обрабатывающие производства» (в 3,5 раза), «оптовая и розничная торговля» (в 3 раза), «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» (в 2 раза), «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» (в 1,9 раза), «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» (в 1,3 раза). [Источник информации: <http://economy.midural.ru/content/itogi-ocialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-aprele-2015-goda>]

Основные итоги социально-экономического развития г. Екатеринбурга в I квартале 2015 года

По предварительным итогам социально-экономического развития Екатеринбурга в первом квартале 2015 года промышленность города продолжает набирать положительную динамику - индекс промышленного производства на предприятиях машиностроения составил 101,4%. Показатель объемов отгруженной продукции достиг 125% к аналогичному периоду прошлого года.

Розничный товароборот также набирает темпы. За первые два месяца 2015 года показатель достиг 110 миллиардов рублей, что составляет 71% от всего розничного товарооборота Свердловской области (ежегодно 2/3 его формируется в столице Урала).

Кроме того, итоги первого квартала показали хорошие цифры по вводу жилья - 273 тысячи квадратных метров, что в 2,5 раза превышает аналогичный показатель 2014 года.

Численность населения Екатеринбурга продолжает прирастать. За первые месяцы 2015 года родились 3220 малышей, что обеспечило естественный прирост 410 человек. Эффективность городской экономики также подтверждается низким уровнем безработицы - 0,7%. Количество зарегистрированных безработных составляет 5300 человек, а количество свободных вакансий превышает 17 тысяч единиц.

Лидирующие позиции уральская столица занимает по таким показателям, как объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям, суммарному объему ввода жилья.

[Источник информации: <http://xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/news/34/54259-aleksandr-yakob-primet-uchastie-v-programme-otkrytaya-studiya--ekaterinburg/>]

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

1. Здание торгового центра, литера Б, бб, общей площадью 6 465,9 кв.м., торгового назначения, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, б1а

В условиях кризиса спрос на коммерческую недвижимость был самым низким за несколько предыдущих лет. Под влиянием экономического кризиса большинство компаний, придерживавшихся до этого политики активной территориальной экспансии, вынуждены были пересмотреть свои планы, а многие из них полностью отказались на ближайшие годы от расширения бизнеса. В результате спрос на коммерческую недвижимость упал, что коренным образом изменило поведение игроков. Если до 2008 году уральский рынок можно было назвать «рынком продавца», где владелец площадей диктовал цену сделки, то сегодня ситуация оказалась «зеркальной». Покупатели, понимая, что их постараются удержать «любой ценой», выторговывают себе максимально комфортные условия, а продавцы оказались вынуждены идти на уступки.

Для рынка торговой недвижимости 2014 год стал переломным. Стабильность и рост резко сменились падением уровня спроса. В отдельных сегментах объемы продаж снизились до 50%. Хуже всего в сложившейся ситуации пришлось продавцам импортной одежды и обуви. В условиях нестабильной экономической ситуации и валютных скачков многие предприниматели предпочли просто закрыть свой бизнес. Владельцам торговых объектов также пришлось нелегко. Те из них, кому не удалось удержать старых арендаторов и найти новых, решили избавиться от убыточного актива и выставили площади на продажу. Количество предложений торговых площадей за последние полгода увеличилось примерно на 30-40%.

По итогам первого квартал 2015 года отмечается падение продаж и уход игроков с рынка. Мнения в вопросе, что будет с рынком в течение 2015 года, кардинальным образом разошлись. Одни считают, что продажи начнут расти и ситуация на рынке стабилизируется. Вторые уверены, что трудности будут испытывать только небольшие объекты, а третьи больше склонны к негативному развитию ситуации – серьезному падению ставок (до 50

процентов) и дальнейшему снижению продаж из-за возросших цен на товары. Единственное, в чем сошлись все эксперты, так это в том, что обвала рынка в 2015 году ожидать не стоит.

Резкие скачки валюты отразились на стоимости импортных товаров, которые занимают в различных сегментах розничной торговли до 90% рынка. В 2015 году, по прогнозам экспертов, тенденция роста цен сохранится. Причем вслед за импортными товарами может подорожать и продукция местных производителей. Валютные скачки спровоцировали закрытие магазинов. Изменения на валютном рынке привели не только к увеличению стоимости товаров, но и к росту арендных ставок. Многие сегменты торговли работают на импорте, а значит, увеличилась закупочная стоимость товаров. Договор аренды, например, в крупных сетях, привязан к изменению курса валют. В некоторых договорах, помимо постоянной ставки, арендаторы должны еще платить процент от оборота. Рентабельность бизнеса падает, он становится убыточным, и его просто закрывают.

Массовое закрытие магазинов негативным образом отразилось даже на владельцах крупных торговых центрах. Чтобы удержать арендаторов или привлечь новых, владельцам пришлось отказаться от повышения арендных ставок, а в отдельных случаях существенно их снизить. Тем, кому и после этого не удалось заполнить свои площади, пришлось выставить их на продажу.

Количество предложений по продаже торговой недвижимости, по итогам 2014 года увеличилось примерно на 40%. Связано это с тем, что собственники длительный период не могут сдать площади по прежним ставкам в аренду. В сложившейся ситуации, даже если ставки падают, то арендаторы не всегда готовы взять площади в аренду. В этом случае владельцы таких объектов, подсчитав свои убытки от простоя, пытаются избавиться от актива и выставляют его на продажу. Причем год назад их предлагали по 110-120 тысяч за квадратный метр. Сейчас они стоят 75-85 тысяч за квадратный метр. По количеству предложений и падению цен видно, что рынок коммерческой недвижимости терпит серьезную дестабилизацию.

В первой половине 2015 года, в теории, стоимость аренды и цена квадратного метра в сегменте торговли должны снизиться на треть, а могут и вообще упасть почти вдвое. Однако на практике ситуация может сложиться иначе. Из-за кредитов владельцы многих торговых объектов не всегда могут понизить ставку до уровня, отвечающего рынку, потому как тогда они не смогут выполнять свои кредитные обязательства. Особенно тяжело придется тем, кто брал валютные кредиты.

В условиях нестабильной ситуации даже крепко стоящие на ногах объекты почувствовали на себе негативное воздействие. Это выразилось в увеличении ротации арендаторов и сокращении листа ожидания на торговые площади.

Уменьшение спроса и, соответственно, продаж на рыночных комплексах, в магазинах стрит-ритейла и торговых центрах – это общая тенденция рынка торговли последних двух лет. По словам генерального директора консалтинговой компании «Урал-Гермес» Александра Засухина, это связано в основном с макроэкономическими причинами, давлением электронной торговли и растущим уровнем конкурентности рынка. В то же время, среди указанных сегментов интенсивность падения продаж не одинакова, что связано с разным уровнем конкурентоспособности каждого из рассматриваемых форматов торговли.

Сильнее других страдают магазины стрит-ритейла, поскольку падение спроса торговцы стараются оперативно компенсировать ценой, а торговые центры спасает сильный покупательский трафик. Тем не менее, форматы уличных магазинов имеют свои преимущества, в числе которых близость к определенной группе потребителей, к транспортно-пересадочным узлам, районам с плотной жилой застройкой. Поэтому после перераспределения уровня продаж они также сохраняют свою привлекательность и устойчивость на рынке.

[Источник информации: <http://gorodskoportal.ru/ekaterinburg/news/biz/10878023/>]

2. Четырехуровневый открытый паркинг, литер А, а, а1, общей площадью 3 466,4 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61 а

Рынок гаражей и автостоянок представляет собой сложную взаимосвязанную систему, представленную несколькими типами объектов, среди которых можно выделить 4 основные группы:

- ✓ Встроенно-пристроенные гаражи (ВПГ) – встроенные в нижнем этаже жилого здания (пристроенные к жилому зданию) помещения, предназначенные для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этих целей, обозначенными разметкой местами или боксами.
- ✓ Паркинги – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое замкнутое охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этих целей, обозначенными разметкой местами или боксами.
- ✓ Индивидуальные типовые гаражи (ИТГ) – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые небольшие одноэтажные строения – боксы, предназначенные для хранения автомобиля.
- ✓ Открытые автостоянки – специальные открытые площадки, предназначенные для размещения и (или) хранения автотранспортных средств.

Все сгруппированные объекты объединяет наличие выделенного пространства для парковки и хранения автомобиля – организованного парковочного места. Для дальнейшего анализа введем соответствующее понятие – «машиноместо».

К сегменту ВПГ также относятся и машиноместа в пристроенных к жилым зданиям паркингах (подземных или многоуровневых), находящихся поблизости от них, предлагаемые застройщиками жилых зданий покупателям квартир в качестве альтернативы встроенным гаражам. В анализ не включаем машиноместа в паркингах и автостоянках, предназначенных для временного хранения автомобилей.

Объекты классифицируются по различным признакам (тип строения, материал, форма организации парковочного пространства, форма собственности, удаленность от жилых кварталов и т.д.). Каждый из названных признаков оказывает определенное влияние на стоимость машиноместа. Однако основным фактором, определяющим уровень ликвидности гаражей, является местоположение объекта относительно места проживания потребителя.

Одним из основных факторов, определяющих развитие рынка гаражей и автостоянок, является общее количество автомобилей в городе. Приведем некоторую статистику. Екатеринбург является перспективным, но в то же время дорогим для проживания городом. Цены на недвижимость в уральской столице сопоставимы со стоимостью жилья в Москве и Санкт-Петербурге. Если говорить о статусе Екатеринбурга как третьей столицы (по возможностям для бизнеса, услугам, развитостью городской инфраструктуры, качеством жизни и т.д.), то, с точки зрения доступности цен на недвижимость, город находится в очень выгодном положении.

Почти половина всех легковых автомобилей, зарегистрированных в Свердловской области, приходится на долю Екатеринбурга. В столице Среднего Урала насчитывается 600 606 штук из 1 401 350 машин региона.

По данным ГИБДД Свердловской области, такое количество автомобилей зарегистрировано по состоянию на 1 января 2014 года. Население Екатеринбурга по состоянию на начало 2014 года составляло 1 447 817 человек. В Екатеринбурге на одну тысячу жителей приходится 415 автомобилей. Ежегодно количество автомобилей в городе увеличивается примерно на 20%.

Вместе с увеличением количества автомобилей повышается и спрос на места для их хранения. Сегодня гаражей и парковок хватает на 50% легкового транспорта, остальные автомобили стоят на несанкционированных парковках во дворах домов.

В то же время число различного вида машиномест в городе продолжает расти незначительными темпами. Все большей становится разница между количеством автомобилей и машиномест, обеспеченность машиноместами для постоянного хранения продолжает сокращаться. Число строящихся многоэтажных гаражей далеко не перекрывает прирост автомобилей.

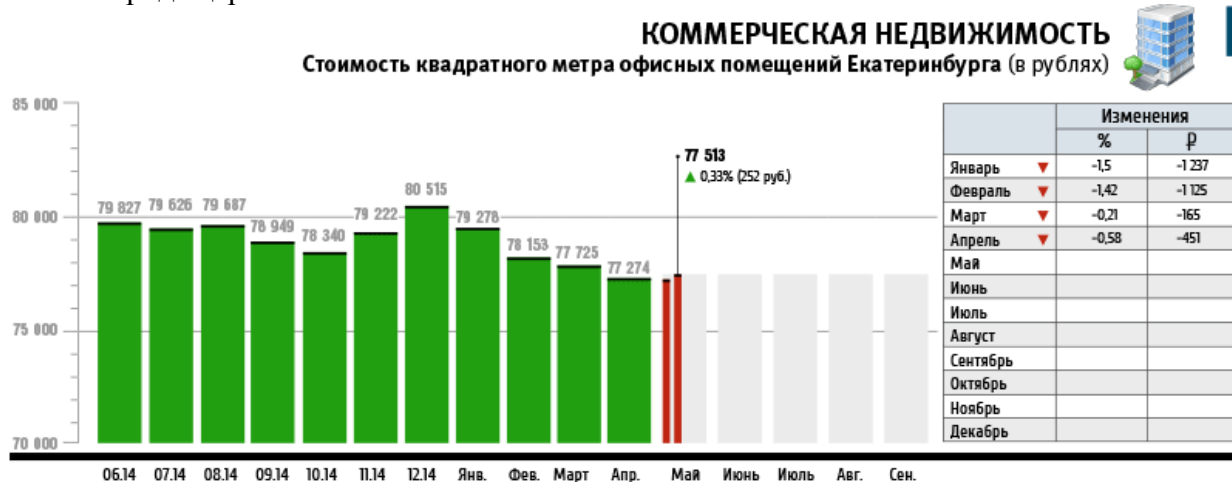
Рынок гаражей и автостоянок, как и другие секторы рынка недвижимости, подразделяется на первичный и вторичный, которые, в свою очередь, – на рынки купли-продажи и аренды.

Уровень стоимости паркинга находится в зависимости от того, к какой из выделенных групп принадлежит тот или иной объект, от его местонахождения и других причин. В целом рынок гаражей и автостоянок последние два года характеризовался непрерывным ростом цен.

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования

1. Здание торгового центра, литера Б, бб, общей площадью 6 465,9 кв.м., торгового назначения, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61а

За неделю (период с 11 по 17 мая 2015 г.) квадратный метр в сегменте деловой недвижимости прибавил в цене. Как следствие, купить офис в столице Урала стало возможным по цене в среднем 77 513 рублей за кв. м (+0,33%). Такое повышение вполне можно было предугадать после спада деловой активности в праздничные дни. Год назад в этот же самый период, с 11 по 17 мая, цена квадратного метра удерживалась на отметке 80 118 рублей. Таким образом, за год «метр» подешевел на 2 605 рублей. Если говорить о динамике цен в разных районах города, то ситуацию можно охарактеризовать как стабильную. Небольшие изменения наблюдаются на Уралмаше. Здесь цена предложения повысилась примерно на 1 тыс. рублей и составила в среднем 70 814 рублей. В остальных частях города царит полный штиль.

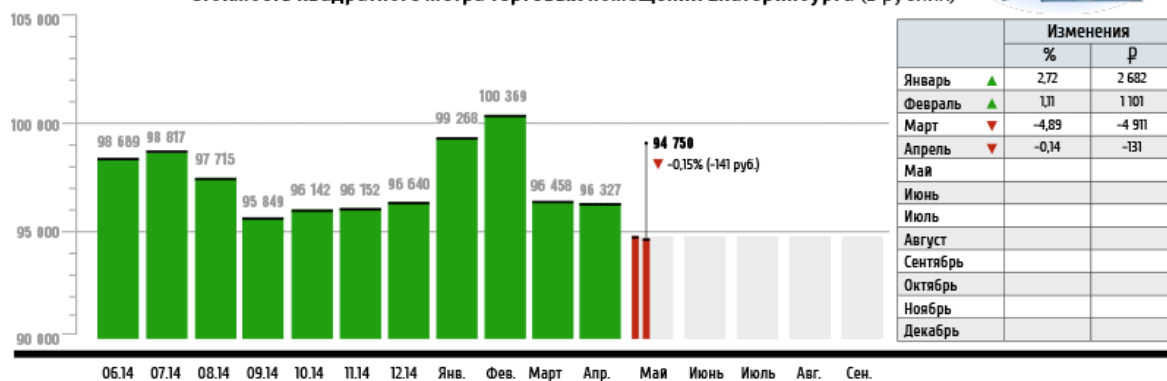


На рынке торговой недвижимости наблюдается иная картина. «Метр», напротив, немного сдал свои позиции и подешевел на 141 рубль. Год назад этот показатель был равен 98 470 рублей. В итоге снижение за год составило 3 720 рублей со знаком «минус». Если возвращаться к прошлому году, то заметное снижение цен произошло ближе к концу месяца. Повторения подобного сценария нельзя исключать и в настоящее время. Анализируя ситуацию в целом, можно предположить, что рынок еще не успел оправиться от «майского затишья».

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Стоимость квадратного метра торговых помещений Екатеринбурга (в рублях)



[Источник информации: <http://nedv.info/commercial/10445.html>]

К характерным особенностям рынка торговой недвижимости Екатеринбурга местные консультанты относят:

- ✓ Переход из классического формата в специализацию.
- ✓ Расширение зоны размещения торговых центров к окраинам города.
- ✓ Повышение качества архитектуры и дизайна, с учетом возможности эффективного использования зон общего пользования и получения дополнительного дохода.
- ✓ Усиление роли управляющих компаний.
- ✓ Усиление дифференциации и уникальности торговых центров по качественным признакам.

Средние арендные ставки на торговую галерею в торговых центрах Екатеринбурга в 2014 году держались на уровне 2 500 – 3 500 руб./кв. м/мес. с НДС. В знаковых торговых центрах города они достигали 3 000 – 5 000 руб./кв. м/мес. с НДС, а в морально устаревших и специализированных объектах (кроме fashion-специализации) площадки до 200 кв.м. можно было арендовать по цене 1 000-2 000 руб./кв. м./мес. с НДС. При этом, несмотря на высокую насыщенность торговыми площадями и ситуацию экономической неопределенности, уровень вакантных площадей в среднем по городу не превышал допустимой отметки в 5%, а популярные торговые центры по-прежнему имели действительный лист ожиданий.

Ситуация стала меняться с ослаблением рубля и стремительными курсовыми колебаниями валют. Массовые обращения арендаторов к управляющим компаниям, заставили собственников помещений идти на уступки – фиксировать валютные коридоры, переходить на рублевые договора, менять схему расчета на процент с оборота, а иногда еще и предоставлять дисконт. Изменение договоров аренды затронуло в большей или меньшей степени всех участников рынка. Однако и по итогам I кв. 2015 года эксперты констатировали положительное изменение арендной ставки, хотя и на уровне ниже инфляции, регулярно отмечался рост вакансий.

Сейчас очевидно, что наметилась тенденция снижения арендных ставок, которое в среднем составило 5-15%, и все это на фоне усиливающейся инфляции. Средняя ставка аренды на помещения торговой галереи торговых центров Екатеринбурга сегодня не превышает 3 000 руб./кв.м./мес. и находится в коридоре от 2 200 руб./кв.м./мес. до 3 000 руб./кв.м./мес. При этом коммерческие условия существенно дифференцированы между высоко и низко- конкурентными объектами, что будет еще более усугубляться при сохранении негативных макроэкономических тенденций.

В целом же изменения коммерческих условий в торговых центрах Екатеринбурга идентичны тем, что происходят в настоящее время во всех крупных городах с высокой насыщенностью качественной торговой недвижимостью.

Вероятно, негативные для потребительского рынка тенденции сохранятся на протяжении всего 2015 года, а значит, стоит ожидать еще большее расслоение торговых цен-

тров по принципу «сильный – слабый», увеличение количества договоров аренды с процента оборота в общей структуре договоров, переход на рублевый расчет (или фиксацию курса валют, что тождественно переходу на рублевые договора аренды), общего снижения арендных ставок, увеличения вакансии и регулярной ротации арендаторов.

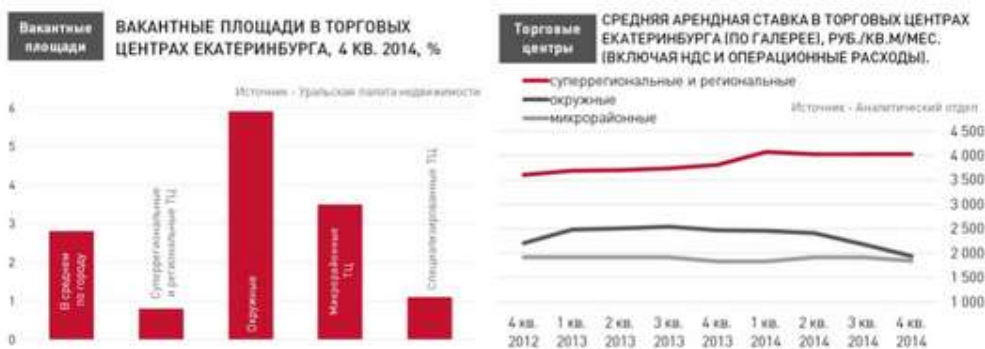
[Источник информации: http://idem-nn.ru/analitika/2015g_analitika_torgovaya_nedvizhimost_ekaterinburga_obzor_rynka/]



	Изменение за: 2014 год	1 кв. 2015 год
Средняя цена продажи	↑ 4 %	↑ 3 %
Средняя арендная ставка	↓ 1 %	↓ 9 %

[Источник информации: <http://www.slideshare.net/ssuser404d75/1-2015-46321691>]

Рынок торговых центров Екатеринбург



	Руб./кв. м/мес.	Изменение за 2014	1 кв. 2015
Суперрегиональные, региональные	4024	↑ 6 %	
Окружные	1941	↓ 21 %	Предварительно ↓ 5-10 %
Микрорайонные	1846	↑ 1 %	

[Источник информации: <http://www.slideshare.net/ssuser404d75/1-2015-46321691>]

Анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что ценообразование по объектам коммерческой недвижимости носит весьма специфический характер, основными критериями которого являются индивидуальные характеристики объекта.

2. Четырехуровневый открытый паркинг, литер А, а, а1, общей площадью 3 466,4 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61 а

Стоимость места в паркинге начинается, в среднем, от 500 тысяч рублей, что сопоставимо с ценой капитального гаража. Снижать расценки застройщики не планируют, считая, что и так работают в убыток. В настоящее время, цена формируется исходя из субъективного мнения застройщика о принадлежности того или иного объекта недвижимости к определенному сегменту и мало зависит от себестоимости строительства.

Основным критерием, влияющим на стоимость одного машино-места, является сегментная принадлежность: «СЭ» – суперэлита, «Э» – элита, «ВК» – высокая комфортность, «ВЭК» – верхний эконом-класс, «СЭК» – средний эконом-класс, «НЭК» – нижний эконом-класс, «МЭ» – малоэтажное строительство.

Средняя цена в сегменте «НЭК» в 2,3 раза меньше, чем в сегменте «Э», где на сегодняшний день наибольший уровень цен. Превосходство цен в сегменте «Э» над «СЭ» объясняется влиянием других факторов (количество мест, их остаток, субъективная оценка компаний-застройщиков о принадлежности своих объектов к тому или иному сегменту). Однако в целом, цены в этих сегментах можно назвать сопоставимыми.

Средняя цена предложения мест в собственность в паркингах на первичном рынке составляет около 500 000 руб./м-м. Средняя цена предложения мест в собственность в паркингах на вторичном рынке составляет около 400 000 руб./м-м.

Для сегмента паркингов на данный момент характерно превышение уровня цен первичного рынка над уровнем вторичного. Данный факт объясняется наличием более качественного предложения на первичном рынке.

Данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования [Источник информации: http://upn.ru/realty_garages_sale.htm]:

Вид	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Камчатская 14	18	250.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Д.Зверева 38/А	18	260.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Уральская 55/а	28	300.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Сулимова 6/А	18	350.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Волховская 24	32	350.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Красина 4/А	18	370.000
паркинг	Екатеринбург, Пионерский, Бехтерева 3	18	399.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Раевского 11/а	18	400.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Уральская 55/а	24	400.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Челюскинцев 130	18	400.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Астраханская 36	18	400.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Учителей 35	18	400.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Солнечная 29/б	18	400.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Вилонова 22	18	430.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Советская 19/б	18	480.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Смазчиков 3	16.7321	600.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Блюхера 57/в	18	600.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Шадринский 14	18	720.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Уральская 3/а	17.0221	750.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Блюхера 63/б	18	750.000
паркинг	Екатеринбург, Пионерский, Советская 46/а	21	800.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Уральская 3/а	17.0667	870.000
паркинг	Екатеринбург, Пионерский, Блюхера 41	15	950.000
кап. гараж	Екатеринбург, Пионерский, Уральская 3/а	33.06	1.740.000

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

8.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

В соответствии с п.24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - ✓ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - ✓ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - ✓ определение прибыли предпринимателя;
 - ✓ определение износа и устареваний;
 - ✓ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - ✓ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - ✓ данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - ✓ данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - ✓ сметных расчетов;

- ✓ информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - ✓ других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Определение рыночной стоимости имущественных прав на земельный участок

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав. В данном случае объектом оценки является не полное (абсолютное) право собственности на земельный участок, а лишь право пользования на правах долгосрочной аренды, т. е. «право использовать и занимать объект недвижимости на протяжении установленного срока и в соответствии с определенными условиями, закрепленных в договоре аренды». Выражением этого права является рыночная стоимость права аренды.

Аренда земельного участка – это предоставление арендодателем вынесенной на местности в определенных границах территории, с определенной площадью, имеющей кадастровый номер, на основании надлежаще оформленного волеизъявления собственника либо лица, его представляющего, для возмездного и срочного пользования и/или владения в определяемых на основе волеизъявления собственника земельного участка, градостроительной, санитарной, экологической и иной документацией, и предусматриваемой договором аренды земельного участка. При этом способы заключения договора аренды земли могут определяться на основе торгов в виде конкурса или аукциона, сделки купли-продажи, предоставления земельного участка распорядительным актом органа власти либо землепользователя (при вторичном пользовании) при согласии собственника, а также в порядке перехода прав при переходе имущественных прав на здание, строение, сооружение на участке.

Договор аренды земельного участка – двусторонняя, возмездная, консенсуальная сделка. Он вступает в силу с момента государственной регистрации в учреждении юстиции. Сторонами его являются арендодатель и арендатор (или несколько арендаторов). Предметом договора выступает земельный участок. Из анализа действующих нормативных актов следует, что заключение на торгах возможно путем выставления на торги права аренды и права на заключение договора аренды.

В научной литературе встречается мнение о невозможности применения правила п. 4 ст. 454 ГК РФ к договорам о передаче третьему лицу своих прав и обязанностей по другому договору с учетом п. 2 ст. 615 ГК РФ, поскольку это правило не распространяется на продажу (передачу) обязанностей. Этим пунктом допускаются действия с правами аренды с согласия арендодателя. В этом мнении (оно высказывалось в судебных актах) неправильно делается акцент на продажу (передачу) обязанностей, так как предметом такой передачи являются не условия договора, а имущественное право – право аренды. Таким образом, не следует смешивать совокупность прав и обязанностей с правом аренды. Эти понятия не являются тождественными.

Таким образом, реализация прав аренды как имущественного права соответствует законодательным актам Российской Федерации и вытекает из них. Оно может выступать в

качестве предмета залога (ипотеки) (ст. 5 и 6 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; п. 3 ст. 340 ГК РФ. Право аренды при залоге (ипотеке), согласно п. 1 ст. 339 ГК РФ, должно иметь оценку. Право аренды подлежит продаже согласно п. 4 ст. 62 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Стоимость права аренды земельного участка не только должна зависеть от места нахождения земельного участка, цифровых показателей и коэффициентов, но и должна быть связана непосредственно с участком. Так, в зависимости от назначения земельного участка, функционального, целевого и разрешенного использования – должна определяться и стоимость права аренды, то есть показатели, указывающие на увеличение или уменьшение стоимости права аренды земельного участка. То есть показатели самого участка, его качественные показатели влияют на стоимость.

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.

Стоимость права аренды объекта недвижимости в классическом понимании этого термина возникает тогда, и только тогда, когда рыночная ставка аренды объекта выше контрактной арендной платы, зафиксированной в договоре аренды между арендодателем и арендатором. Право арендовать объект по ставке меньшей, чем рыночная, дает возможность арендатору либо сдавать объект в субаренду, либо продать это право на свободном рынке.

Существует несколько методик для определения рыночной стоимости прав аренды на земельный участок:

1. Капитализация земельной ренты (доходный подход).
2. Метод соотнесения (переноса).
3. Метод развития (освоения).
4. Техника остатка для земли.
5. Метод прямого сравнительного анализа продаж.

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

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Затратный подход, используемый для оценки разных объектов, основан на предположении, что затраты являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта. Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, он предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным обустройством.

Условия применения методов доходного подхода не согласуются с определенным вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Результаты расчетов в рамках доходного подхода могут необоснованно завесить рыночную стоимость объекта оценки, поэтому Оценщик в данном случае не применяет доходный подход к определению рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- ✓ местоположение и окружение;
- ✓ целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- ✓ физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- ✓ транспортная доступность;
- ✓ инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- ✓ условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- ✓ условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- ✓ обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- ✓ изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

После сбора информации об объектах-аналогах для оцениваемого земельного участка Оценщику необходимо выбрать единицу сравнения для дальнейших расчетов. Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости. При оценке земельных участков обычно используются цены единиц сравнения земли: цена за 1 га, цена за сотку, цена за 1 фронтальный метр, цена за 1 кв.м. В своих расчетах в рамках данного Отчета Оценщик использовал наиболее удобную и распространенную единицу сравнения для земельных участков – стоимость 1 кв.м.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков города Екатеринбурга. В данном Отчете оценщиком было подобрано три аналога. Данные об объектах сравнения и расчет стоимости объекта оценки приведены в расчетной таблице.

Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов):

1. право долгосрочной аренды;
2. условия и время продажи;
3. местоположение;
4. функциональное назначение;
5. физические характеристики.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже –

понижающий коэффициент. Когда величину поправки нельзя подтвердить рыночными данными, оценщик определяет ее экспертным путем.² Скорректированная стоимость аналога на момент оценки определяется по формуле:

$$CA = Ц * K1 * K2 * \dots * Ki ,$$

где: CA – скорректированная стоимость объекта-аналога на момент оценки;

Ц – цена продажи объекта-аналога;

Ki – корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия по элементам сравнения у оцениваемого объекта и объекта-аналога.

В результате проведенных исследований, сравнения оцениваемого объекта с аналогами, консультаций с риэлторами фирм, выставяющих объекты, произведен ряд поправок от сравнительных объектов к оцениваемому:

- ✓ передаваемые имущественные права: поскольку все объекты принадлежат на праве аренды, корректировка по данному фактору не проводилась
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия): поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия): условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.
- ✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия): применяется к тем аналогам, где в расчет приняты цены предложения. Нужно учитывать, что реальная стоимость всегда меньше цены предложения.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Важно отметить, что такой подход не считается единственно верным, так как не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Анализ рынка, проведенный оценщиком на дату оценки, позволяет составить заключение о том, что для перехода от цен предложений к ценам сделок в качестве коллективной экспертной оценки наиболее вероятных значений скидок, связанных с торгом, может использоваться значение из интервала от 5 до 10%. Поправка с учетом текущей эко-

² Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебное пособие/Под ред. Абдуллаева Н.А., Колайко Н.А. - М.: Изд-во «ЭКМОС», 2000.

номической ситуации принята равной максимальному значению скидки – 10%. Таким образом, относительная принята равной 0,90.

- ✓ вид использования: поскольку использование объектов идентичное, корректировка по данному фактору не проводилась.
- ✓ местоположение объекта: поскольку объекты расположены в границах одного ценового пояса, корректировка по данному фактору не проводилась.
- ✓ физические характеристики и соотношение площадей: корректировка по фактору «Физические характеристики» не проводилась. Корректировка на соотношение площадей учитывает тот факт, что при прочих равных условиях арендные ставки на большие по величине объекты на рынке могут быть меньшей в расчете на квадратный метр. В связи с тем, что анализ информации по объектам-аналогам не выявил указанной зависимости, корректировка по данному фактору не проводилась.
- ✓ экономические характеристики: корректировка по данному фактору не проводилась.
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью: корректировка по данному фактору не проводилась.

Расчет произведен по элементам сравнения для цены единицы измерения аналога (кв.м.), далее рассчитывается стоимость объекта оценки.

Данные об объектах сравнения, а также расчет в рамках сравнительного подхода представлен в расчетной таблице.

Таблица 5 – Определение рыночной стоимости имущественных прав на земельный участок в рамках сравнительного подхода

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование объектов	Право аренды на земельный участок, общей площадью 3050 кв.м.	Право аренды на земельный участок, общей площадью 4600 кв.м.	Право аренды на земельный участок, общей площадью 3400 кв.м.	Право аренды на земельный участок, общей площадью 11400 кв.м.
Назначение	Под четырех-уровневый открытый автостоянок и объект незавершенного строительства (здание торгового центра)	Под строительство торгового здания или дома с апартаментами до 17 этажей	Под строительство торгового, культурно-оздоровительного, гостиницы или другого профильного здания (до 5 эт.)	Под строительство любой нежилой недвижимости
Источник информации		http://www.rosrealt.ru/Ekaterinburg/uchastok/232367	http://www.rosrealt.ru/Ekaterinburg/uchastok/232376	http://www.rosrealt.ru/Ekaterinburg/uchastok/248785
Цена без НДС, руб.		48 000 000	40 000 000	60 000 000
Цена без НДС 1 кв. м., руб.		10 435	11 765	5 263
Площадь земельного участка, кв.м.	3 050	4 600	3 400	11 400
Месторасположение: Свердловская обл., г. Екатеринбург	Пионерский р-н, ул. Уральская, 61а	Пионерский р-н, ул. Вилонова	Пионерский р-н, ул. Советская	р-н ВИЗ, ул. Металлургов
Ценовой пояс г. Екатеринбурга	1 ценовой пояс	1 ценовой пояс	1 ценовой пояс	1 ценовой пояс
Поправка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Поправка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Дата выставления на продажу	20.05.2015	Предложение актуально на дату оценки		
Поправка на условия рынка		1,00	1,00	1,00
Тип цены		Цена, выставленных на продажу объектов		
Поправка на условия продажи		0,90	0,90	0,90
Поправка на вид использования		1,00	1,00	1,00

Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Поправка на физические характеристики и соотношение площадей		1,00	1,00	1,00
Поправка на экономические характеристики		1,00	1,00	1,00
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		9 391	10 588	4 737
Стоимость 1 кв.м., руб.	8 239			
Стоимость объекта оценки, руб.	25 128 321			

Таким образом, рыночная стоимость права аренды на земельный участок (в пределах границ, указанных в Плате земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, назначение: под четырехуровневый открытый автопаркинг (литера А, а) и объект незавершенного строительства (литера Б, 6-67), общей площадью 3 050 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61а, кадастровый номер: 66:41:0702065:27), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет: 25 128 950 (Двадцать пять миллионов сто двадцать восемь тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.

Расчет восстановительной стоимости улучшений с учетом износа

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости улучшений в данном случае нецелесообразно по двум обстоятельствам:

1. оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, следовательно, в оценке затрат на воспроизводство велика доля экспертных суждений ввиду отсутствия достаточно полной и достоверной информации (отсутствие сметной документации),
2. определение восстановительной стоимости по сборникам УПВС и УПБС невозможно ввиду отсутствия аналогичных объектов, приведенных в сборниках. Отсутствие объектов сравнения, обладающих достаточным количеством признаков сопоставимости в указанных сборниках, не позволяют оценщику использовать затратный подход при определении рыночной стоимости данного объекта недвижимости.

Сложившаяся практика оценки недвижимости имеет следующую методическую основу – самыми приемлемыми методами определения стоимости, которые позволяют наиболее полно отразить текущее состояние недвижимого имущества, являются методы сравнительного и доходного подхода.

Рынок недвижимости в городе достаточно развит. Существует большое количество информации по сделкам купли-продажи и аренды на рынке недвижимости, соответственно для определения рыночной стоимости здания и сооружения оценщик использует сравнительный и доходный подходы.

8.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках (период определяется в зависимости от даты определения стоимости) с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

В соответствии с п.22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ✓ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Поскольку информация о сделках купли-продажи объектов недвижимости на рынке в большинстве случаев носит конфиденциальный характер, то в качестве информации о цене сделки принимается цена предложения объекта недвижимости, выставленного на продажу, с последующей ее корректировкой.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- ✓ Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости (раздел 7 отчета). Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, выставленные на продажу относительно недавно (Дата определения стоимости: «20» мая 2015 г.).
- ✓ Анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
- ✓ На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены сопоставимых аналогов.
- ✓ Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов):

- ✓ Право собственности;
- ✓ Условия и время продажи (условия – рыночные; дата оценки - «20» мая 2015г.);
- ✓ Местоположение (Свердловская область, г. Екатеринбург, район Пионерский);
- ✓ Функциональное назначение (нежилые помещения торгового назначения; паркинг);
- ✓ Качественные характеристики объектов.

Данные об отобранных для сравнения аналогах для оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблицах 6, 7.

Таблица 6 – Описание объектов-аналогов для здания торгового центра, литер Б, 67, общей площадью 6 465,9 кв.м., адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а

Объект-аналог №1: магазин, Екатеринбург, Пионерский, Ирбитская 68, 51.000.000 руб., ООО Агентство Недвижимости "Ваш Дом66"

Выставлен: Агентством недвижимости (не членом УПН)
 Фирма: ВАШ ДОМ66.РФ (ООО Агентство Недвижимости "Ваш Дом66")
 Адрес агентства: Екатеринбург, М.-Сибиряка 101, оф. 9.118.2 (с 9.00 до 18.00, вс.-выходной)
 Телефон агента: 3112444
 Телефон агентства: 89221014433, 89028763153
 WWW: <http://www.вашдом66.рф>
 EMail: ndwt@mail.ru

Объект	Магазин
Адрес	Екатеринбург, Пионерский, Ирбитская 68
Название	Магазин
Общая площадь	600 кв. м
Этажность	1
Отдельный вход	Есть
Стадия	Готов
Готовый бизнес	Да
Цена	51.000.000 руб.
Комментарии	Первый этаж в новом доме. Ввод в эксплуатацию: февраль 2015г. Есть потенциальный арендатор. Цена с НДС.
Источник информации	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/14911-20558.htm

Объект-аналог № 2: магазин, Екатеринбург, Пионерский, Бехтерева 6, 20.000.000 руб., ООО «Центр ипотеки и недвижимости Екатеринбурга»

Выставлен: Агентством недвижимости (членом УПН)
 Фирма: БРИЛЛИАНТ ТО-2 (ООО "ЦЕНТР ИПОТЕКИ И НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА")
 Адрес агентства: Екатеринбург, А.Валека 12 (с 9.00 до 20.00)

Телефон агентства: +7(912)0498030
 WWW: <http://kvart66.ru>
 EMail: office@kvart66.ru

Объект	Магазин
Адрес	Екатеринбург, Пионерский, Бехтерева 6
Название	торгово - офисная
Тип строения	Здание целиком
Общая площадь	240 кв. м
Этажность	1
Тип парковки	наземная
Отдельный вход	Есть
Действующий	Да
Объект продажи	Недвижимость
Стадия	Готов
Готовый бизнес	Да
Цена	20.000.000 руб.
Комментарии	Торговое помещение, расположенное в районе с высокой деловой активностью, по адресу: г. Екатеринбург, угол ул. Бехтерева, 6. Есть стабильный арендатор. Окупаемость 7-8 лет. Общая площадь помещения 240 м ² . 1 этаж, отдельная входная группа, качественный ремонт. Назначение помещения универсальное: магазин (продуктовый, промышленный). Электрическая мощность 37,5 кВт. Помещение удобно расположено в центре района с обеспеченно высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Рядом находится остановка общественного транспорта. Большая наземная парковка.
Источник информации	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/1409493-2658.htm

Объект-аналог № 3: магазин, Екатеринбург, Пионерский, Смазчиков 2, 20.000.000 руб., ООО «РиэлКэпитал»

Выставлен: Агентством недвижимости (не членом УПН)
 Фирма: РИЭЛКЭПИТАЛ (ООО "РиэлКэпитал")
 Адрес агентства: Екатеринбург, Жукова 11 (с 9.00 до 18.00)
 Телефон агента: 89222064433
 Телефон агентства: 358-13-44, 345-45-61
 WWW: <http://www.rcapital.ru>
 EMail: rc@rcapital.ru

Объект	Магазин
Адрес	Екатеринбург, Пионерский, Смазчиков 2
Общая площадь	230.1 кв. м
Цокольный этаж	Нет
Мансардный этаж	Нет
Отдельный вход	Есть
Действующий	Да
Стадия	Готов
Готовый бизнес	Нет
Ипотека	Невозможна
Цена	20.000.000 руб.
Комментарии	Продается торговая площадь с арендатором, расположена на 1 этаже 9-и этажного жилого дома. Ул. Смазчиков – магистраль, ведущая в микрорайон Пионерский из Центральной части города и от ж/д вокзала. Входная группа выходит на ул. Смазчиков. Хороший пешеходный трафик (с остановки и обратно проходит рядом с Объектом), а так же круглосуточный автомобильный трафик (в центр, к

	ж/д вокзалу и обратно). Рядом остановки общественного транспорта. Имеется разгрузочная площадка. Высота потолка на этаже: 2,6 м. Возможность размещения отличной рекламной вывески. Хорошая видимость с перекрестка. Э/энергия = 25 кВт. Парковка. Помещение сдано в долгосрочную аренду (5 лет) федеральной сети зоотоваров "ПЕТШОП". Обоснованный торг возможен.
Источник информации	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/1409195-1977.htm

Таблица 7 – Описание объектов-аналогов для четырехуровневого открытого автопаркинга, общей площадью 3 466,4 кв.м., адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а

Объект-аналог №1: гараж, Екатеринбург, Пионерский, Советская 46/а, 800.000 руб., ООО «Центр недвижимости «КИТ»

Выставлен: Агентством недвижимости (членом УПН)
 Фирма: КИТ (ООО "Центр недвижимости "КИТ")
 Адрес агентства: Екатеринбург, Красноармейская 10, оф. 3/18 (с 10.00 до 18.00)
 Телефон агента: 89222093696
 Телефон агентства: 379-58-58, 379-58-59, 379-58-60
 EMail: cnkit@yandex.ru

Объект	Паркинг
Адрес	Екатеринбург, Пионерский, Советская 46/а
Тип	Подземный
Длина	3 м
Ширина	7 м
Оборудован	Нет
Смотровая яма	Нет
Овощная яма	Нет
Электричество	380
Вентиляция	Есть
Отопление	Есть
Сигнализация	Есть
Охрана	Есть
Стадия	Готов
Ипотека	Невозможна
Цена	800.000 руб.
Источник информации	http://upn.ru/realty_garages_sale_info/30175692-78.htm

Объект-аналог №2: гараж, Екатеринбург, Пионерский, Уральская 3/а, 1.740.000 руб., ИП Московкина Л.А. (Агентство юридическое "РИЭЛКОМ-2000")

Выставлен: Агентством недвижимости (членом УПН)
 Фирма: РИЭЛКОМ-2000 (ИП Московкина Л.А.)
 Адрес агентства: Екатеринбург, Ст.Большевиков 2/а1, оф. 303
 Телефон агента: +7(912)2426587
 Телефон агентства: 290-44-62
 EMail: rialcom2000@gmail.com

Объект	Кап. гараж
Адрес	Екатеринбург, Пионерский, Уральская 3/а
Тип	Подземный
Материал стен	Железобетон
Длина	5.8 м
Ширина	5.7 м
Этаж	1

Количество этажей	2
Оборудован	Нет
Смотровая яма	Нет
Овощная яма	Нет
Электричество	220
Вентиляция	Есть
Отопление	Нет
Сигнализация	Нет
Охрана	Есть
Год постройки	2011
Цена	1 740 000 руб.
Комментарии	гаражные подземные боксы №20 и №21 в новом гаражном комплексе, расположенном во дворе дома по ул. Уральская, 3. Совсем рядом находятся дома по ул. Уральская, 1 и ул. Маяковского, 4. Каждый гараж примерно по 17 кв. метров. Если разобрать кирпичную стену между ними, то получится большой гараж размером 33 кв. метров. На въезде в гараж располагается охрана. Автоматические общие ворота. Зимой в подземных гаражах температура редко опускается ниже нуля градусов, что обеспечивает нормальный пуск двигателя в любой мороз
Источник информации	http://upn.ru/realty_garages_sale_info/10009952-556.htm

Объект-аналог №3: гараж, Екатеринбург, Пионерский, Бехтерева 3, 399.000 руб., ООО «Лайт недвижимость»

Выставлен:	Агентством недвижимости (членом УПН)
Фирма:	ЛАЙТ-Н (ООО "Лайт недвижимость")
Адрес агентства:	Екатеринбург, Ленина 54/3 (с 9.00 до 19.00)
Телефон агента:	+(902)8702718
Телефон агентства:	2132718
WWW:	http://lait-n.ru , http://www.лайтнедвижимость.рф
E-Mail:	lait2512@mail.ru

Объект	Паркинг
Адрес	Екатеринбург, Пионерский, Бехтерева 3
Тип	В доме
Материал стен	Кирпич
Длина	6 м
Ширина	3 м
Количество этажей	10
Электричество	220
Вентиляция	Есть
Отопление	Есть
Охрана	Есть
Год постройки	2007
Стадия	Готов
Цена:	399.000 руб.
Комментарии	Удобное место в паркинге
Источник информации	http://upn.ru/realty_garages_sale_info/1465-2573.htm

Скорректированная стоимость аналога на момент оценки определяется по формуле:

$$CA = Ц * K1 * K2 * \dots * Ki ,$$

CA – скорректированная стоимость объекта-аналога на момент оценки,

Ц – цена продажи объекта-аналога,

Ki – корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия по элементам сравнения у оцениваемого объекта и объекта-аналога

В результате проведенных исследований, сравнения оцениваемого объекта с аналогами, консультаций с риэлторами фирм, выставяющих вышеприведенные объекты на продажу, делается ряд поправок от сравнительных объектов к оцениваемому.

- ✓ передаваемые имущественные права: поскольку все объекты принадлежат на праве собственности, корректировка по данному фактору не проводилась
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия): поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия): условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.
- ✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия): применяется к тем аналогам, где в расчет приняты цены предложения. Нужно учитывать, что реальная стоимость всегда меньше цены предложения.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Важно отметить, что такой подход не считается единственно верным, так как не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной. Наиболее полное исследование, связанное с получением коллективного экспертного мнения относительно таких поправок, выполнено А.А. Марчуком и Е.А. Бутовой.

Интервальные оценки, подтвержденные в каждом случае более чем для 75% экспертов, приведены в таблице ниже.

Интервал значений коллективной экспертной оценки величины скидки на уторгование коммерческих объектов недвижимости

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Скидка на уторгование в условиях кризиса (на цены торгово-офисных объектов)	10%	15%
Скидка на уторгование в условиях кризиса (на арендные ставки торгово-офисных объектов)	10%	15%
Скидка на уторгование в условиях кризиса (на цены производственно-складских объектов)	10%	15%
Скидка на уторгование в условиях кризиса (на арендные ставки производственно-складских объектов)	10%	20%

Расширенный интервал допустимых значений скидки на уторгование в условиях кризиса

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Скидка на уторгование в условиях кризиса (на цены торгово-офисных объектов)	5%	30%
Скидка на уторгование в условиях кризиса (на арендные ставки торгово-офисных объектов)	5%	30%
Скидка на уторгование в условиях кризиса (на цены производственно-складских объектов)	5%	30%
Скидка на уторгование в условиях кризиса (на арендные ставки производственно-складских объектов)	5%	30%

Из данных, приведенных в таблицах, видно, что скидки на уторгование практически не различаются для объектов офисно-торговой и производственно-складской недвижимости. Также нельзя признать статистически значимым отличие между значениями скидок для цен продажи и для арендных ставок. Поэтому в рамках сравнительного подхода для перехода от цен предложений к ценам сделок в качестве коллективной экспертной оценки наиболее вероятных значений скидок, связанных с торгом, принимается значение из интервала 5-30%. При этом следует иметь в виду, что при оценке объектов недвижимости в отдаленных районах, где крайне низкий спрос на покупку недвижимости и, тем более, на аренду, величина скидки может быть существенно выше. В частности, ряд оценщиков указали на величину уторгования, превышающую 50%, что отражает реальную ситуацию на депрессивных рынках, характеризующихся низким спросом. [Источник информации: Лейфер Л. А., Гришина М. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (Краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок)]

Анализ рынка, проведенный оценщиком на дату оценки, позволяет составить заключение о том, что для перехода от цен предложений к ценам сделок в качестве коллективной экспертной оценки наиболее вероятных значений скидок, связанных с торгом, может использоваться значение из интервала от 5 до 10%. Поправка с учетом текущей экономической ситуации принята равной максимальному значению скидки – 10%. Таким образом, относительная принята равной 0,90.

- ✓ вид использования: использование объектов идентичное, корректировка по данному фактору не проводилась.
- ✓ местоположение объекта: поскольку объекты расположены в границах одного ценового пояса, корректировка по данному фактору не проводилась.
- ✓ физические характеристики объекта и соотношение площадей:

1. Поправка на физические характеристики для объекта торговой недвижимости определена как отношение величины (100%- физический износ объекта оценки) к соответствующей величине объекта-аналога по следующей формуле:

$$Пфиз = (100\% - \Phi_{и\ o.o.}) / (100\% - \Phi_{и\ o.a.}),$$

где Пфиз - Поправка на физические характеристики;

Φи о.о. - Физический износ объекта оценки;

Φи о.а. - Физический износ объекта-аналога.

Физический износ объекта оценки и объектов-аналогов установлен на основании экспертного заключения.

2. Поправка на физические характеристики для автопаркинга определена экспертным путем на основании классификации по таким признакам как: тип строения, материал, форма организации парковочного пространства, форма собственности, удаленность от жилых кварталов и т.д. Рынок гаражей и автостоянок представляет собой сложную взаимосвязанную систему, представленную несколькими типами объектов, среди которых можно выделить 4 основные группы:

- ✓ Встроенно-пристроенные гаражи (ВПГ) – встроенные в нижнем этаже жилого здания (пристроенные к жилому зданию) помещения, предназначенные для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этих целей, обозначенными разметкой местами или боксами.
- ✓ Паркинги – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое замкнутое охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этих целей, обозначенными разметкой местами или боксами.
- ✓ Индивидуальные типовые гаражи (ИТГ) – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые небольшие одноэтажные строения – боксы, предназначенные для хранения автомобиля.
- ✓ Открытые автостоянки – специальные открытые площадки, предназначенные для размещения и (или) хранения автотранспортных средств.

Все сгруппированные объекты объединяет наличие выделенного пространства для парковки и хранения автомобиля – организованного парковочного места. Однако основным фактором, определяющим уровень ликвидности гаражей, является местоположение объекта относительно места проживания потребителя.

Рассматривая соотношение площадей объектов недвижимости необходимо учитывать корректировку на масштаб, так как большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на квадратный метр при прочих равных условиях. В данном расчете поправочный коэффициент на соотношение площадей не применялся, так как оцениваемые торговые площади и площади, используемые в качестве подземного паркинга, могут быть проданы отдельными сегментами торговых площадей и отдельными парковочными местами. Корректировка на масштаб не проводилась.

- ✓ экономические характеристики: корректировка по данному фактору не проводилась.
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью: корректировка по данному фактору не проводилась.

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

В качестве объектов-аналогов подобраны помещения, площадь которых отлична от площади объекта оценки, следовательно, в данном случае, расчет будет произведен по элементам сравнения для цены единицы измерения аналога (кв.м.).

В составе оцениваемых торговых помещений площадь 1 499,50 кв.м. занимают помещения подвала:

Но- мер по пла- ну	Назначение частей помеще- ния	Общая площадь, кв.м.	В том числе						Высо- та поме- щения
			Торговое		Общественное питание		Складское		
			Основ- ная	Вспомо- гательное	Основ- ная	Вспомо- гательное	Основ- ная	Вспомо- гательное	
1	Лестничная клетка	17,60		17,60					
2	Коридор	3,00		3,00					
3	Коридор	20,20		20,20					
4	Санузел	4,50		4,50					
5	Умывальная	2,40		2,40					
6	Туалет	1,90		1,90					
7	Коридор	150,90		150,90					
8	Лифтовой холл	13,30						13,30	3,26
9	Склад	10,90					10,90		
10	Технический коридор	132,10						132,10	2,67
11	Холодильная камера	26,80					26,80		2,46
12	Холодильная камера	26,50					26,50		2,48
13	Холодильная камера	20,40					20,40		
14	Машинное отделение холо- дильных установок	27,20					27,20		
15	Вентиляционная камера	17,50						17,50	
16	Насосная	13,80						13,80	

17	Теплопункт	17,00					17,00	
18	Коридор	7,20					7,20	
19	Щитовая	7,10					7,10	
20	Склад	6,50				6,50		
21	Лестничная клетка	8,80			8,80			
22	Кладовая	2,40			2,40			
23	Санузел	2,90			2,90			
24	Моечная	4,90			4,90			
25	Мясной цех	65,80		65,80				3,27
26	Склад	10,10		10,10				
27	Пекарня	71,20		71,20				3,30
28	Моечная	7,80		7,80				
29	Холодный цех	60,20		60,20				
30	Кладовая	2,00						
31	Холодильная камера	10,60		10,60				
32	Насосная	16,00						
33	Моечная	6,20		6,20				
34	Моечная	6,60		6,60				
35	Тамбур	5,60						
36	Склад	9,60				9,60		
37	Склад	26,60				26,60		2,55
38	Склад	34,90						
39	Склад	11,00						
40	Холодильная камера	17,20						
41	Тамбур	1,70						
42	Холодильная камера	23,00						
43	Тамбур	2,30						
44	Склад	12,40						
45	Склад	7,70						
46	Холодильная камера	36,40						
47	Тамбур	1,60						
48	Холодильная камера	36,70						
49	Тамбур	1,60						
50	Лифтовой холл	10,40						
51	Склад	458,50						
	Итого по подвалу	1 499,50		200,50	238,50	19,00	792,30	249,20

При расчете стоимости объекта оценки с позиций сравнительного подхода необходимо произвести корректировку стоимости одного квадратного метра подвальных помещений. Корректирующий коэффициент для подвальных помещений составил 0,6 (на основании принципов расчета арендных ставок по муниципальной методике: Постановление главы Екатеринбурга от 20.03.2008 № 1007 «Об утверждении корректировочных коэффициентов к базовой ставке арендной платы по договорам аренды объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования «город Екатеринбург»), то есть подвальные помещения на 40% стоят дешевле помещений 1-3 этажей. Данные расчета в рамках сравнительного подхода представлены в таблицах 8, 9.

Таблица 8 – Определение рыночной стоимости здания торгового центра, литер Б, б7, общей площадью 6 465,9 кв.м., адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а в рамках сравнительного подхода

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование	Здание торгового центра, литер Б, б7	Магазин	Магазин	Магазин
Цена с учетом НДС, руб.		51 000 000	20 000 000	20 000 000
Цена без учета НДС, руб.		43 220 339	16 949 153	16 949 153
Цена без учета НДС, руб./кв.м.		72 034	70 621	73 660
Адрес: Россия, Свердловская область	Екатеринбург, Пионерский, Уральская, 61а	Екатеринбург, Пионерский, Ирбитская, 68	Екатеринбург, Пионерский, Бехтерева, 6	Екатеринбург, Пионерский, Смазчиков, 2
Источник информации об аналогах		http://upn.ru/realty_offices_sale_info/14911-20558.htm	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/1409493-2658.htm	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/14241-1799.htm

Поправка передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Поправка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Тип цены		Цена, выставленных на продажу объектов		
Поправка на условия продажи		0,90	0,90	0,90
Дата выставления на продажу	20.05.2015	Объявления актуальны на дату оценки		
Поправка на условия рынка		1,00	1,00	1,00
Вид использования	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Поправка на вид использования		1,00	1,00	1,00
Ценовой пояс	1 ценовой пояс	1 ценовой пояс	1 ценовой пояс	1 ценовой пояс
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Площадь общая, кв. м	6 465,9	600	240	230,1
Поправка на соотношение площадей		1,00	1,00	1,00
Физический износ объекта недвижимости	15%	5%	20%	15%
Поправка на физические характеристики		0,89	1,06	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		58 006	67 532	66 294
Сумма отклонений поправок по модулю		0,21	0,16	0,10
Порядок убывания сумм отклонений	6	1	2	3
Удельный вес предшествующего показателя в общей сумме чисел порядков		0,17	0,33	0,5
Удельный вес стоимость аналога в стоимости объекта оценки, руб./кв.м.		9 668	22 511	33 147
Рыночная стоимость торговых помещений, руб./кв.м.	65 325			
Рыночная стоимость подвальных помещений, руб./кв.м.	39 195			
Площадь торговых помещений, кв.м.	4 966,40			
Площадь подвальных помещений, кв.м.	1 499,50			
Рыночная стоимость торговых помещений, руб.	324 431 442			
Рыночная стоимость подвальных помещений, руб.	58 773 149			
Итоговая рыночная стоимость, руб.	383 204 592			

Таким образом, рыночная стоимость здания торгового центра, литер Б, б7, общей площадью 6 465,9 кв.м., адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а, в рамках сравнительного подхода, рассчитанная методом сравнительных продаж, по состоянию на дату оценки «20» мая 2015 г. составляет без учета НДС (18%): 383 204 592 (Триста восемьдесят три миллиона двести четыре тысячи пятьсот девяносто два) рубля.

Таблица 9 – Определение рыночной стоимости четырехуровневого открытого автопаркинга, общей площадью 3 466,4 кв.м., адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование	Четырехуровневый открытый автопаркинг	Паркинг	Кап. гараж	Паркинг
Цена с учетом НДС, руб.		800 000	1 740 000	399 000
Цена без учета НДС, руб.		677 966	1 474 576	338 136
Цена без учета НДС, руб./кв.м.		32 284	44 603	18 785
Адрес: Россия, Свердловская область	Екатеринбург, Пионерский, Уральская , 61а	Екатеринбург, Пионерский, Советская 46/а	Екатеринбург, Пионерский, Уральская 3/а	Екатеринбург, Пионерский, Бехтерева 3
Источник информации об аналогах		http://upn.ru/realty_garages_sale_info/30175692-78.htm	http://upn.ru/realty_garages_sale_info/10009952-556.htm	http://upn.ru/realty_garages_sale_info/1465-2573.htm
Поправка передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Поправка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Тип цены		Цена, выставленных на продажу объектов		
Поправка на условия продажи		0,90	0,90	0,90
Дата выставления на продажу	20.05.2015	Объявления актуальны на дату оценки		
Поправка на условия рынка		1,00	1,00	1,00
Вид использования	Паркинг	Паркинг	Гараж	Паркинг
Поправка на вид использования		1,00	1,00	1,00
Ценовой пояс	1 ценовой пояс	1 ценовой пояс	1 ценовой пояс	1 ценовой пояс
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Площадь общая, кв. м	3 466,4	21,00	33,06	18,00
Поправка на соотношение площадей		1,00	1,00	1,00
Физические характеристики	Каркас рамно-связевой металличес., перегородки кирпичные	Паркинг в доме: материал стен: кирпич	Кап.гараж: материал стен: железобетон	Паркинг подземный: материал стен: кирпич
Поправка на физические характеристики		0,85	0,80	0,90
Скорректированная цена, руб./кв.м.		24 697	32 114	15 216
Сумма отклонений поправок по модулю		0,25	0,30	0,20
Порядок убывания сумм отклонений	6	2	1	3
Удельный вес предшествующего показателя в общей сумме чисел порядков		0,33	0,17	0,50
Удельный вес стоимость аналога в стоимости объекта оценки, руб./кв.м.		8 232	5 352	7 608
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	21 193			
Рыночная стоимость, руб.	73 462 931			

Таким образом, рыночная стоимость четырехуровневого открытого автопаркинга, общей площадью 3 466,4 кв.м., адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а, в рамках сравнительного подхода, рассчитанная методом сравнительных продаж, по состоянию на дату оценки «20» мая 2015 г. составляет без учета НДС (18%): 73 462 931 (Семьдесят три миллиона четыреста шестьдесят две тысячи девятьсот тридцать один) рубль.

8.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно доходному подходу, стоимость объектов оценки определяется его потенциальной способностью приносить доход.

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынка годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Базовым принципом, положенным в основу данного подхода, является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду). В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов: прямой капитализации доходов и дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации доходов используется, когда потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину и возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Основные этапы процедуры оценки методом капитализации заключаются в следующем:

- ✓ определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- ✓ расчет ставки капитализации;

- ✓ определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется, когда потоки доходов колеблются в различные периоды времени и существуют значительные риски недополучения доходов. При определении рыночной стоимости объектов недвижимости методом дисконтированных денежных потоков доходы, от эксплуатации объектов недвижимости (в том числе от последующей их продажи), прогнозируются на несколько периодов в будущем с учетом наметившихся тенденций развития рынка и приводятся к текущему моменту с помощью ставки дисконтирования.

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

После анализа рынка объектов коммерческой недвижимости, предлагаемых в аренду, пришли к выводу, что наиболее оптимальным вариантом расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода является метод дисконтированных денежных потоков.

Основные этапы метода дисконтированных денежных потоков:

1. Установление продолжительности периода получения дохода.
2. Определение средневзвешенной арендной платы.
3. Осуществление прогноза потоков денежных средств по каждому году периода владения.

Потоком денежных средств называется ежегодный итог от функционирования объекта недвижимости, связанный с основной его функциональной возможностью. Исходными данными в процессе дисконтирования потоков денежных средств являются:

- ✓ размер дохода и характер его изменения (постоянный, изменяющийся известными темпами роста или падения, изменяющийся без видимого тренда);
 - ✓ периодичность получения дохода (ежемесячная, ежеквартальная, полугодовая, ежегодная);
 - ✓ продолжительность периода, в течение которого прогнозируется получение дохода.
4. Расчет ставки дисконтирования.
 5. Дисконтирование потоков денежных средств осуществляется посредством приведения текущей стоимости потока денежных средств за каждый год прогнозного периода на основе применения теории стоимости денег во времени и суммирования всех текущих стоимостей. Выбор денежного потока выбирается оценщиком в зависимости от стоящей перед оценщиком задачи. В настоящем отчете – от сдачи имущества в аренду (чистый операционный доход).
 6. Метод дисконтирования предполагает расчет выручки от продажи (реверсии) объекта недвижимости в конце периода владения и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.
 7. Сложение текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи (реверсии).

Оценка потенциального валового дохода производится на основе текущих ставок аренды на рынке для сравнимых объектов. Ставка аренной платы определена на основании рыночных данных об объектах недвижимости, предлагаемых в аренду с учетом месторасположения и качества помещений.

Таблица 10 – Расчет ставки арендной платы для здания торгового центра

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование объектов	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Площадь, кв.м.		600	150	266
Ставка аренды за 1 кв. м / мес., руб.		850	800	650
Ставка аренды за 1 кв. м / мес. без учета НДС, руб.		720	678	551
Адрес: Россия, Свердловская область	Екатеринбург, Пионерский, Уральская , 61а	Екатеринбург, Пионерский, Ирбитская, 68	Екатеринбург, Пионерский, Уральская, 3	Екатеринбург, Пионерский, Сулимова, 26
Источник информации об аналогах		http://kn.e1.ru/view/8157761/	http://kn.e1.ru/view/25185703/	http://kn.e1.ru/view/24844902/
Дополнительная информация		Первый этаж в новом доме	Первый этаж с отдельным входом, большая парковка, качественная отделка	
Ценовой пояс	1 ценовой пояс	1 ценовой пояс	1 ценовой пояс	1 ценовой пояс
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Дата предложения	20.05.2015	Предложение актуально на дату оценки		
Поправка на дату		1,00	1,00	1,00
Тип арендной ставки		Предложение		
Поправка на тип цены		0,90	0,90	0,90
Характеристика физического состояния	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на физические характеристики		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в мес.		648	610	496
Рыночная ставка аренды, руб. / кв. м в мес.	585			

Рыночная ставка арендной платы для здания торгового центра, литер Б, 67, общей площадью 6 465,9 кв.м., определена как среднее арифметическое значение скорректированных арендных ставок аналогов и составляет (без учета НДС): 585 (Пятьсот восемьдесят пять) рублей за 1 кв.м. общей площади в месяц на условиях чистой аренды.

Таблица 11 – Расчет ставки арендной платы для автопаркинга

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование объектов	Паркинг	Паркинг	Паркинг	Паркинг
Ставка аренды мес., руб.		5 000	4 000	3 500
Площадь, кв.м.		18	18	20
Ставка аренды за 1 кв. м / мес., руб.		278	222	175
Ставка аренды за 1 кв. м / мес. без учета НДС, руб.		235	188	148
Адрес: Россия, Свердловская область, Екатеринбург	Пионерский, Уральская , 61а	Центр район, ул. Горького, д. 65	Центр район, ул. Бажова, д. 193 Метеогорка	Пионерский район, ул. Блюхера, д. 45
Источник информации об аналогах		http://garages.e1.ru/view/1580428/	http://garages.e1.ru/view/2963702/	http://garages.e1.ru/view/3020353/
Дополнительная информация		Место в подземном паркинге, погреб – нет, смотровая яма - нет	Парковочное место в офисном здании. Круглосуточная охрана с видеонаблюдением	Место в подземном паркинге во дворе дома по ул. Блюхера 45, погреб – нет,

			нием, погреб – нет, смотровая яма - нет	смотровая яма - нет
Ценовой пояс	1 ценовой пояс	Центр	Центр	1 ценовой пояс
Поправка на местоположение		0,90	0,90	1,00
Дата предложения	20.05.2015	Предложение актуально на дату оценки		
Поправка на дату		1,00	1,00	1,00
Тип арендной ставки		Предложение		
Поправка на тип цены		0,90	0,90	0,90
Характеристика физического состояния	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на физические характеристики		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в мес.		191	153	133
Рыночная ставка аренды, руб. / кв. м в мес.	159			

Рыночная ставка арендной платы для стоимость четырехуровневого открытого автостоянки, общей площадью 3 466,4 кв.м., определена как среднее арифметическое значение скорректированных арендных ставок аналогов и составляет (без учета НДС): 159 (Сто пятьдесят девять) рублей за 1 кв.м. общей площади в месяц на условиях чистой аренды.

Прогнозирование периодических денежных потоков произведено сроком на 3 года с учетом реверсии. Период владения выбирается из инвестиционных соображений:

- ✓ во-первых, в настоящей экономико-политической ситуации не представляется возможным делать более долгосрочные прогнозы, поскольку на рынке инвестиций практически отсутствуют более длинные инструменты инвестирования, которые могли бы рассматриваться в качестве альтернативы;
- ✓ во-вторых, все официальные прогнозы (Минэкономразвития, Банк России, авторитетные аналитические агентства) выполняют прогнозные расчеты именно на среднесрочную - не более чем на 5 лет – перспективу).

В соответствии с этим, абсолютное большинство типичных инвесторов и покупателей недвижимости ориентируются на сравнительно короткие сроки окупаемости своих вложений. Это означает, что потенциальный покупатель объекта захочет вернуть вложенный капитал и получить на него соответствующую отдачу, ориентируясь на указанный срок.

Потенциальный валовой доход (ПВД) представляет собой ожидаемую суммарную величину от аренды помещений. В рассматриваемом случае, ПВД - это 100% доход от сдачи площадей в аренду, без учета потерь и расходов. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = А * S * 12,$$

где: А – ставка арендной платы (руб./мес.);

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь объекта).

Для получения величины эффективного валового дохода (ЭВД) предполагаемые потери от не уплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. Учитывается вероятность того, что помещение может пустовать некоторый период времени в течение года, а также потери арендной платы при неплатежеспособности арендатора. Эффективный валовой доход получен от чистого операционного дохода путем применения поправки в размере 0,75.

К условно-переменным (эксплуатационным) относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д. Вышеназванные расходы приняты в размере 30% от ПВД.

Расходы по управлению объектом недвижимости приняты на уровне 20% от ЭВД. Каждый год ПВД корректируется на инфляционную составляющую и на изменение рыночной ситуации.

Принимая во внимание технические и эксплуатационные характеристики объекта недвижимости, установлено допущение об отсутствии необходимости проведения капитальных ремонтных работ. Размер капитальных вложений определяется на нулевом уровне.

Чистый операционный доход (ЧОД) рассчитывается как разница между величиной эффективного валового дохода и величиной операционных расходов (ожидаемый денежный поток).

Расчет ставки дисконтирования: ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконта заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Поскольку ставка дисконтирования является «инструментом» перевода будущего денежного потока в стоимость на текущий момент, способ ее расчета зависит от того, какой денежный поток выбран оценщиком в качестве базы оценки. В случае оценки недвижимости коэффициент дисконтирования состоит из двух частей:

1. ставка доходности капитала, являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
2. нормы возврата капитала, то есть погашение суммы первоначальных вложений.

При выборе ставки дисконтирования методом кумулятивного построения за основу берется безрисковая норма дохода, к которой прибавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, поправка на неликвидность, средний уровень страхового риска и норма возврата капитала.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

- ✓ при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;
- ✓ для обеспечения постоянной величины ставки на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ✓ ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Наиболее подходящей государственной ценной бумагой является облигация федерального займа. Таким образом, величина безрисковой ставки доходности, как базового элемента для расчета ставки дисконтирования кумулятивным построением, на дату оценки принимается равной 10,55%. [Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?PrtId=gkoofz_mr]

Поправка на неликвидность представляет собой процент на капитал, который смог бы получить потенциальный инвестор по безрисковой ставке за время, в течение которого объект недвижимости выставлен на продажу. Срок экспозиции объектов аналогичных рассматриваемому объекту составляет в среднем 3 – 6 месяцев, оценщик в расчетах ис-

пользовал срок экспозиции, который составляет 6 месяцев. Поправка на неликвидность – 5,28 %.

При инвестировании капитала в объекты недвижимости основную часть риска утраты имущества можно переложить на страховые компании. Размер поправки на риск определяется как тариф за страховку такой недвижимости по полному пакету в наиболее надежных страховых компаниях и составляет, как правило, 2 %.

Ежегодный процент возмещения вложенных средств по линейному методу рассчитывается как частное от деления 100 % на оставшийся срок экономической жизни объекта.

Дисконтирование денежных потоков по годам прогнозного периода осуществляется с помощью коэффициент дисконтирования, рассчитанного на середину прогнозного периода:

$$K_t = 1/(1 + r)^{t-0,5},$$

где r – ставка дисконтирования,

t – номер прогнозируемого периода

Реверсия представляет собой возврат инвестированного в объект недвижимости капитала в конце прогнозируемого периода.

Таблица 12 - Расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости здания торгового центра, литер Б, б7, общей площадью 6 465,9 кв.м., адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а

Расчет денежного потока	1 год	2 год	3 год	Реверсия
Потенциальный валовой доход, руб.	45 370 892	54 445 070	65 334 084	
Прочие доходы, руб.	-	-	-	
Эксплуатационные расходы, руб.	13 611 267	16 333 521	19 600 225	
Валовой операционный доход, руб.	45 370 892	54 445 070	65 334 084	
Поправка на недосбор платежей	0,75	0,75	0,75	
Эффективный валовой доход	34 028 169	40 833 802	49 000 563	
Расходы по управлению объектом, руб.	6 805 634	8 166 760	9 800 113	
Капитальные вложения, руб.	-	-	-	
Ожидаемый денежный поток, руб.	13 611 267	16 333 521	19 600 225	383 204 592
Ставка дисконтирования, %	18,88	18,88	18,88	18,88
Коэффициент дисконтирования	0,91715	0,77147	0,64893	0,59517
Текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков, руб.	12 483 556	12 600 828	12 719 201	228 070 562
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	265 874 147			

Таким образом, рыночная стоимость здания торгового центра, литер Б, б7, общей площадью 6 465,9 кв.м., адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а, в рамках доходного подхода с применением метода дисконтированных денежных потоков, составляет на дату оценки без учета НДС (18%): 265 874 147 (Двести шестьдесят пять миллионов восемьсот семьдесят четыре тысячи сто сорок семь) рублей.

Таблица 13 - Расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости четырехуровневого открытого автопаркинга, общей площадью 3 466,4 кв.м., адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а

Расчет денежного потока	1 год	2 год	3 год	Реверсия
Потенциальный валовой доход, руб.	6 609 661	7 931 593	9 517 912	
Прочие доходы, руб.	-	-	-	
Эксплуатационные расходы, руб.	1 982 898	2 379 478	2 855 374	
Валовой операционный доход, руб.	6 609 661	7 931 593	9 517 912	
Поправка на недосбор платежей	0,75	0,75	0,75	
Эффективный валовой доход	4 957 246	5 948 695	7 138 434	
Расходы по управлению объектом, руб.	991 449	1 189 739	1 427 687	
Капитальные вложения, руб.	-	-	-	

Ожидаемый денежный поток, руб.	1 982 898	2 379 478	2 855 374	73 462 931
Ставка дисконтирования, %	18,88	18,88	18,88	18,88
Коэффициент дисконтирования	0,91715	0,77147	0,64893	0,59517
Текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков, руб.	1 818 613	1 835 697	1 852 941	43 722 681
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	49 229 932			

Таким образом, рыночная стоимость четырехуровневого открытого автопаркинга, общей площадью 3 466,4 кв.м., адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а, в рамках доходного подхода с применением метода дисконтированных денежных потоков, составляет на дату оценки без учета НДС (18%): 49 229 932 (Сорок девять миллионов двести двадцать девять тысяч девятьсот тридцать два) рубля.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Использованные подходы привели к получению различных значений стоимости объекта оценки. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%). Рассмотрим применимость каждого метода с учетом следующих факторов:

- ✓ возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- ✓ тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- ✓ способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;
- ✓ способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальную доходность).

1. Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества и ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

2. Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Для согласования результатов оценки, полученных с использованием различных подходов, используется **метод анализа иерархий (МАИ)**, являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (итоговой стоимости оцениваемого объекта), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (стоимостей объекта оценки, определенных в рамках использованных методов). Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные, похожие на «перевернутое» дерево с основой на вершине. Холлархии - доминантные иерархии с обратной связью. Модулярные иерархии «растут» в размерах от нижних (внутренних уровней) к внешним (более крупным совокупностям). Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

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_{ij} является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующих 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 $a_{ij} = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a_{ji} = 1/b$.

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:

Вес каждого критерия определяется по формуле:

$$W_j = \left(\prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n}, \text{ где}$$

a_{ij} - важность критерия (индекса).

Полученные веса нормируются:

$$\overline{W}_j = \frac{W_j}{\sum_{j=1}^m W_j}.$$

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

Пусть:

$A_1 \dots A_n$ - множество из n элементов;

$W_1 \dots W_n$ - соотносятся следующим образом:

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

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

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

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

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

- A. качество, объективность и достоверность данных;
- B. способность параметров учитывать характеристики объектов и их влияние на стоимость;
- C. способность параметров, используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания рынка.
- D. возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя.

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

	A	B	C	D		Вес критерия
A	1,00	6,00	4,00	3,00	2,91	0,57
B	0,17	1,00	0,67	0,50	0,49	0,10
C	0,25	1,50	1,00	0,75	0,73	0,14
D	0,33	2,00	1,33	1,00	0,97	0,19
Сумма =					5,10	1,00

Сравним влияние на результирующую стоимость объекта оценки каждого из критериев согласования:

качество, объективность и достоверность данных

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный		Вес подхода по критерию А
Сравнительный	1,00	2,00	1,41	0,67
Доходный	0,50	1,00	0,71	0,33
Сумма =			2,12	1,00

способность параметров учитывать характеристики объектов и их влияние на стоимость

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный		Вес подхода по критерию В
Сравнительный	1,00	2,00	1,41	0,67
Доходный	0,50	1,00	0,71	0,33
Сумма =			2,12	1,00

способность параметров, используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания рынка

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный		Вес подхода по критерию С
Сравнительный	1,00	0,25	0,50	0,20
Доходный	4,00	1,00	2,00	0,80
Сумма =			2,50	1,00

возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный		Вес подхода по критерию D
Сравнительный	1,00	0,20	0,45	0,17
Доходный	5,00	1,00	2,24	0,83
Сумма =			2,68	1,00

Определим итоговое значение весов каждого подхода, используя итоговые значения весов по критериям согласования:

Подходы оценки	A	B	C	D	Итоговое значение весов для каждого подхода, k_i
	0,57	0,10	0,14	0,19	
Сравнительный	0,67	0,67	0,20	0,17	0,50
Доходный	0,33	0,33	0,80	0,83	0,50
Сумма =					1,00

Для расчета итогового заключения о стоимости объекта оценки необходимо согласовать полученные результаты, для чего используется следующая формула:

$$C = \sum_{i=1}^N C_i \times k_i, \text{ где}$$

C – расчетная стоимость объекта;

C_i – стоимость объекта, установленная в результате использования i -того подхода оценки;

k_i – весовой коэффициент, учитывающий достоверность (значимость) оценки i -тым подходом,

$$\sum_{i=1}^N k_i = 1.$$

Применив весовые коэффициенты, отражающие достоверность использования каждого подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки, получим итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 14 – Определение рыночной стоимости объекта оценки

Здание торгового центра, литер Б, 67, общей площадью 6 465,9 кв.м., назначение: нежилое здание, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а			
Наименование подхода	Расчетная стоимость, руб.	Удельный вес, %	Рыночная стоимость, руб.
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	383 204 592	50,00	191 602 296
Доходный	265 874 147	50,00	132 937 074
ИТОГО		100,00	324 539 369
Итого без учета НДС ¹ (18%) в округленной форме по правилам округления ²		324 539 369 (Триста двадцать четыре миллиона пятьсот тридцать девять тысяч триста шестьдесят девять) рублей	
Четырехуровневый открытый автопаркинг, назначение: нежилое, общей площадью 3 466,4 кв.м., литер А, а, а1, этажность: 4, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а			
Наименование подхода	Расчетная стоимость, руб.	Удельный вес, %	Рыночная стоимость, руб.
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	73 462 931	50,00	36 731 466
Доходный	49 229 932	50,00	24 614 966
ИТОГО		100,00	61 346 431
Итого без учета НДС (18%) в округленной форме по правилам округления		61 346 431 (Шестьдесят один миллион триста сорок шесть тысяч четыреста тридцать один) рубль	
Право аренды на земельный участок в пределах границ, указанных в Плате земельного участка, категория земель - земли населенных пунктов, назначение: под четырехуровневый открытый автопаркинг (литера А, а) и объект незавершенного строительства (литера Б, 6-67), общей площадью 3050 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61а			
Наименование подхода	Расчетная стоимость, руб.	Удельный вес, %	Рыночная стоимость, руб.
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	25 128 950	100,00	25 128 950
Доходный	Не использовался	-	-
ИТОГО		100,00	25 128 950
Итого без учета НДС (18%) в округленной форме по правилам округления		25 128 950 (Двадцать пять миллионов сто двадцать восемь тысяч девятьсот пятьдесят) рублей	

¹ В соответствии с пп.15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения по НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

² В соответствии с ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»: «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления».

В соответствии с п.30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

По мнению оценщика, возможный диапазон, в котором лежит рыночная стоимость объекта, ограничен понятием уровня существенности отклонения в % от итоговой рыночной стоимости. Согласно материалам, представленным в учебнике «Экспертиза отчетов об оценке» (Каминский А.В.; Ильин М.О.; Лебединский В.И.; Калинкина К.Е.; Лапин М.В. 2014 г. стр.43), возможный уровень существенности отклонения зависит от оборачиваемости объектов и развитости рынка.

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальной характеристикой)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (типичные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	30	20	15
средняя (региональные центры)	25	15	10
высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	20	10	5

Источник: «Экспертиза отчетов об оценке». Каминский А.В.; Ильин М.О.; Лебединский В.И.; Калинин К.Е.; Лапин М.В. 2014 г., стр.43

Для объекта оценки уровень существенности определен в размере 20% («Развитость рынка»: высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации) ↔ «Оборачиваемость объектов (частота сделок)»: низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальной характеристикой)) от итоговой стоимости объекта оценки.

Таким образом, оценщик полагает, что интервал, в котором, может находиться стоимость объекта оценки на дату оценки, определяется границами:

1. Здание торгового центра, литер Б, б7, общей площадью 6 465,9 кв.м., назначение: нежилое здание, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а: 259 631 496 – 389 447 243 руб. без учета НДС
2. Четырехуровневый открытый автопаркинг, назначение: нежилое, общей площадью 3 466,4 кв.м., литер А, а, а1, этажность: 4, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а: 49 077 145 – 73 615 718 руб. без учета НДС.

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые в Отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью.

Необходимо принимать во внимание, что величина рыночной стоимости, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: наступление событий, указанных в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки» настоящего Отчета, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Эксперт-оценщик _____
(Междаева Е.В.)

Директор _____
(Кузьминых М.К.)

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №256 от 20.07.2007г.
3. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №255 от 20.07.2007 г.
4. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО№3) «Требования к отчету об оценке», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №254 от 20.07.2007 г.
5. Федеральный стандарт оценки №7 (ФСО№7) «оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.
6. Международные стандарты оценки. Кн. 1, Г. И. Микерин, М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н.Яшина и др. – М.: ОАО «Типография «Новости», 2000. – 264 с.
7. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий. – М.: ИНФРА-М, 2003.
8. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб.: Питер, 2001. – 208 с.
9. Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001. – 416 с.
10. Недвижимость // www.nedv.info
11. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса) / под ред. Кошкина В.И. – М.: ЭКМОС, 2004. – 944 с.
12. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
13. Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель. – М.: Дело, 1999 г.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб., 1997.
15. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. – М.: «ЭКМОС», 2000 г. – 352 с.
16. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
17. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости – М., 1996 г.
18. Кутуков В.Н. Реконструкция зданий. – М.: Высшая школа, 1981.
19. Нечаев Н.В. Капитальный ремонт жилых зданий. – М.: Стройиздат, 1980.
20. <http://www.rosrealt.ru/>
21. <http://upn.ru/>
22. <http://kn.e1.ru/>
23. <http://www.uiiec.ru/>
24. <http://econom.midural.ru/>
25. <http://www.cbr.ru/>
26. <http://analyticsblog.ru>
27. http://www.bmetr.ru/press/articles/v_sverdlovskoy_oblasti_slozhilas_krizisnaya_situatsiya_na_rynke_kommercheskoy_nedvizhimosti/
28. <http://www.rosrealt.ru>
29. <http://realty.rbc.ru>
30. <http://kad.arbitr.ru>

Общество с ограниченной ответственностью «Эдельвейс»

620137, г. Екатеринбург, пер. Парковый, 6а, б
ИНН 6670123440

Страхование гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности:
ПОЛИС ЗАО «Страховая компания «Выручим!» СОО/140006 от 17.10.2014.

Оценщик: Междаева Е.В.

член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой

организации - Некоммерческое партнерство

«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Номер по реестру 562.66 от 03.03.2008.

Страхование гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности:

ПОЛИС ЗАО «Страховая компания «Выручим!» СОО/150004 от 01.02.2015.

Заказчик: ООО «Энерготехмаш-ТМ»

ОГРН 1026605625628 (от 10.12.2002.)

620012, Свердловская обл., г. Екатеринбург,

ул. Уральских рабочих, 43

ИНН 6663075876

КПП 667301001

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ № 01-14/07/15

от «14» июля 2015 г.

ОБ ОЦЕНКЕ рыночной стоимости недвижимого имущества:

▪ Здание торгового центра, литер Б, 67, общей площадью 6 465,9 кв.м.,

назначение: нежилое здание, расположенное по адресу:

Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а,

принадлежащее на праве собственности

ООО «Энерготехмаш-ТМ» (ИНН 6663075876)

▪ Четырехуровневый открытый автопаркинг, назначение: нежилое,

общей площадью 3 466,4 кв.м., литер А, а, а1, этажность: 4,

расположенный по адресу: Свердловская область,

г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 61а, принадлежащий на праве

собственности ООО «Энерготехмаш-ТМ» (ИНН 6663075876)

▪ Право аренды на земельный участок в пределах границ,

указанных в Плате земельного участка, категория

земель - земли населенных пунктов, назначение:

под четырехуровневый открытый автопаркинг (литера А, а)

и объект незавершенного строительства (литера Б, 6-67),

общей площадью 3050 кв.м., расположенный по адресу:

Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Уральская, 61а,

кадастровый номер: 66:41:0702065:27

Дата оценки (дата проведения оценки,

дата определения стоимости): «20» мая 2015 г.