

## **ОТЧЕТ № 08/12/05**

**по определению рыночной стоимости объектов недвижимости и рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества для сдачи в аренду - помещения № 36 и №37 на первом этаже здания гостиницы, расположенного по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, д.69, по состоянию на 29 августа 2011 года**

**Дата оценки: 29 августа 2011 года**

**Дата составления отчета: 31 августа 2011 года**

**Заказчик:  
ГУП "Комиавиатранс"**

**Исполнитель**

2011 год

ГУП "Комиавиатранс"  
г. Цепилову О.Н.

***Уважаемый Олег Николаевич!***

На основании договора № 08/12 от 15 августа 2011 года, мною, оценщиком \_\_\_\_\_, выполнена работа по определению рыночной стоимости объекта недвижимости и рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества для сдачи в аренду - помещения № 36 и №37 на первом этаже здания гостиницы, расположенного по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, д.69.

Все необходимые расчеты выполнены на основании предоставленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего экспертного заключения, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки утвержденными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могли быть обнаружены иначе, как при изучении документов и визуальном осмотре.

Права собственности были признаны полными, оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность правоподтверждающих документов.

В результате проведенных исследований и расчетов оценщик \_\_\_\_\_. пришел к следующему выводу:

**Рыночная стоимость объекта недвижимости - помещение № 36 (площадью 6,3 кв.м.) первого этажа здания гостиницы, расположенного по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, д.69, по состоянию на 29 августа 2011 года составляет (без учета НДС и эксплуатационных расходов):**

**184 200**

**(СТО ВОСЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ ДВЕСТИ) РУБЛЕЙ**

**Рыночная стоимость объекта недвижимости - помещение № 37 (площадью 6,3 кв.м.) первого этажа здания гостиницы, расположенного по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, д.69, по состоянию на 29 августа 2011 года составляет (без учета НДС и эксплуатационных расходов):**

**184 200**

**(СТО ВОСЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ ДВЕСТИ) РУБЛЕЙ**

***Рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование объектом недвижимости - помещением № 36 (площадью 6,3 кв.м.) первого этажа здания гостиницы, по состоянию на 29 августа 2011 года составляет (без учета НДС и эксплуатационных расходов):***

**30 013**

**(ТРИДЦАТЬ ТЫСЯЧ ТРИНАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ**

*Рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование объектом недвижимости - помещением № 37 (площадью 6,3 кв.м.) первого этажа здания гостиницы, по состоянию на 29 августа 2011 года составляет (без учета НДС и эксплуатационных расходов):*

**30 013**

**(ТРИДЦАТЬ ТЫСЯЧ ТРИНАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ**

в том числе Рыночная стоимость 1 кв. метра месячной арендной платы за пользование объектом недвижимости - помещением № 36 (площадью 6,3 кв.м.) первого этажа здания гостиницы, по состоянию на 29 августа 2011 года составляет (без учета НДС и эксплуатационных расходов):	397      рублей
---	-----------------

**(ТРИСТА ДЕВЯНОСТО СЕМЬ) РУБЛЕЙ**

в том числе Рыночная стоимость 1 кв. метра месячной арендной платы за пользование объектом недвижимости - помещением № 37 (площадью 6,3 кв.м.) первого этажа здания гостиницы, по состоянию на 29 августа 2011 года составляет (без учета НДС и эксплуатационных расходов):	397      рублей
---	-----------------

**(ТРИСТА ДЕВЯНОСТО СЕМЬ) РУБЛЕЙ**

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Оценщик \_\_\_\_\_

**ОКОНЧАТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ  
ОБЪЕКТАМИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды 1 кв.м./месяц	Стоимость годовой арендной платы за объект оценки руб.
-------	----------------------	-------------------	--------------------------------------	--

1	Помещение № 36 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69	6,3	397	30 013
2	Помещение № 37 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69	6,3	397	30 013

Оценщик

\_\_\_\_\_

## СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	2
1. Основные факты и выводы	6
Общая информация об объекте оценки	6
2. Общие сведения	7
Задание на оценку объекта	7
Стандарты, подходы и методы оценки	7
Сведения о заказчике	8
Сведения об оценщике	8
Допущения, ограничения и пределы применения результата оценки	8
Перечень использованных при проведении оценки данных	9
Последовательность определения стоимости объекта	9
Анализ достаточности и достоверности информации	10
Описание объекта оценки	10
3. Аналитический раздел	13
Экономика республики в январе-июне 2011 года	13
Краткая характеристика г.Сыктывкара	14
Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта	16
4. Расчет стоимости объекта	17
Расчет стоимости объекта методами затратного подхода	17
Расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода	18
Выбор сопоставимых объектов	19
Расчет стоимости объекта методами доходного подхода	25
Согласование результатов	33
Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки	37
Список использованной литературы	42
Глоссарий	43
Выписка из НП СРО "АРМО"	45
Страховой полис	46
Приложения	47

## ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентификация объекта оценки

В соответствии с Договором Оценщиком оказаны услуги по оценке Объекта оценки, при этом Оценщик исходил из следующих положений

*таблица 1.1*

Положение	Значение
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта	Договор № 08/12 от 29 августа 2011 года
Объект оценки	Помещение №36 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, расположенного по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69
	Помещение №37 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, расположенного по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69
Имущественные права	Оценивается полное право собственности на объект оценки. Право собственности на объекты оценки принадлежит ГУП "Комиавиатранс"
Цель проведения оценки Объекта	Установление обусловленной договором рыночной стоимости годовой арендной платы за пользования помещениями объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки.	По информации, полученной от Заказчика, результаты настоящей оценки будут использованы для дальнейшей сдачи объекта в аренду
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Ограничения, кроме установленных законодательством, отсутствуют
Субъект права	Федеральное государственное унитарное предприятие "Комиавиатранс", ИНН 1101482218, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, д.67, 167981
Заказчик оценки	Федеральное государственное унитарное предприятие "Комиавиатранс", ИНН 1101482218, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, д.67, 167981
	ГРКЦ НБ Респ.Коми Банка России г.Сыктывкар, р/с 40201810300000100048, л/с Л8235001101-АТХ Гл, БИК 048702001
Местонахождение объекта оценки:	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Советская, 69
Балансовая стоимость Объекта оценки (в рублях) - №36, площадью 6,3 кв.м.	#####
Балансовая стоимость Объекта оценки (в рублях) - №37, площадью 6,3 кв.м.	#####
Остаточная стоимость Объекта оценки (в рублях) - №36, площадью 6,3 кв.м.	#####
Остаточная стоимость Объекта оценки (в рублях) - №37, площадью 6,3 кв.м.	#####
Вид стоимости Объекта оценки	Рыночная
Дата оценки	29 августа 2011 года
Задача (назначение) оценки	Установление рыночной стоимости годовой арендной платы объектов
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	аренда

## ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. Основание для проведения оценки

Договор № 08/12 от 29 августа 2011 года

### 2.2. Задание на оценку

#### Основные положения технического задания на оценку:

таблица 2.2.

Объект оценки	Помещение №36 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, расположенного по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69
	Помещение №37 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, расположенного по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69
Имущественные права	Оценивается полное право собственности на объект оценки. Право собственности на объекты оценки принадлежит ГУП "Комиавиатранс"
Цель проведения оценки Объекта	Установление обусловленной договором рыночной стоимости годовой арендной платы за пользования помещениями объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	По информации, полученной от Заказчика, результаты настоящей оценки будут использованы для дальнейшей сдачи объекта в аренду
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Ограничения, кроме установленных законодательством, отсутствуют
Вид стоимости Объекта	Рыночная
Дата оценки	29 августа 2011 года
Период проведения оценки	с 29 августа по 31 августа 2011 года
Дата составления Отчета	31 августа 2011 года
Задача проведения оценки Объекта	Установление рыночной стоимости годовой арендной платы объектов

### 2.3 Стандарты, подходы и методы оценки объектов

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости объекта являются:

– Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 256, 255, 254 соответственно:

· Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», (приказ №256).

· Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 255).

· Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 254).

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»

“Унифицированные требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

- Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1, 2, 3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№ 253, 254, 255;

- “Унифицированные требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения оценщиком в рамках оценочной деятельности.

При проведении оценки объекта оценщик использовал следующие подходы к оценке:

\* сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними) - не применялся;

\* доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объектов, основанных на определении ожидаемых доходов от объектов);

В рамках сравнительного подхода оценщик использовал следующие методы оценки:

\* Метод сравнения продаж;

В рамках доходного подхода оценщик использовал следующие методы оценки:

\* Метод капитализации дохода.

#### 2.4. Сведения о заказчике оценки

таблица 2.4

Организационно-правовая форма	Государственное предприятие
Полное наименование, место нахождения	Федеральное государственное унитарное предприятие "Комиавиатранс", ИНН 1101482218, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, д.67, 167981
Банковские реквизиты	ГРКЦ НБ Респ.Коми Банка России г.Сыктывкар, р/с 40201810300000100048, л/с Л8235001101-АТХ Гл, БИК 048702001

#### 2.5. Сведения об оценщике

#### 2.6 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

При проведении оценки объекта оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки объекта:

1. Настоящий отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.

2. При проведении оценки объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки объекта документы и информацию, полученные от заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектами или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению оценщика, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
10. Расчеты в рамках проведения оценки объекта осуществлялись оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены при использовании округленных показателей.

## 2.7. Перечень использованных при проведении оценки

Оценка Объектов проводилась очно с выездом на место расположения объектов. Кроме того проведены консультации со специалистами и руководством организации, на балансе которой находятся оцениваемые объекты.

### Перечень использованных документов

таблица 2.7.

Наименование, вид документа	Вид документа	Замечания
Технический паспорт	Копия документа	инв № 4217 от 23.06.2004г.
Свидетельство о гос.регистрации здания	Копия документа	11 АА 786159 от 22 марта 2011 года
Справка об остаточной стоимости объекта	Копия документа	Инв.№ АС000000026 от 01.07.2011г.

## 2.8. Последовательность определения стоимости объектов

Последовательность определения стоимости объектов заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки объектов:

- \* заключение Договора;
- \* установление количественных и качественных характеристик объектов, в том числе сбор и обработка:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов правами иных лиц;
  - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объектам;
  - информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов;
  - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанных с объектами.
- \* анализ рынка, к которому относятся объекты;
- \* выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- \* обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
- \* составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

## 2.9. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости оценки

Оценка была проведена в полном соответствии с нормативными актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации.

Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.

Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями, допущениями и ограничениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

Чертежи, схемы, таблицы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.

Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.

Расчеты общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом не проводились, в последующих главах описан мотивированный отказ от их использования.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика (Полис страхования гражданской ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков \_\_\_\_\_).

## ГЛАВА 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Описание объекта оценки

таблица 3.1.

Адрес (идентификация объекта)	
Страна, регион	Россия, Республика Коми
Населенный пункт	г.Сыктывкар
Улица	ул.Советская

Номер дома	69
<b>Характеристика местоположения</b>	
Расстояние от ближайшей автобусной остановки	50 метров
<b>Характеристика расположения</b>	
Удобство подъездных путей	4
Окружающая застройка	Здания и сооружения Аэропорта, автостоянка, жилые дома, торговые помещения, административные и офисные здания
<b>Характеристика земельного участка</b>	
Описание права на земельный участок	нет данных
Категория земель	Земли поселений и населенных пунктов
Площадь застройки, кв.м.	579,0
Ограждение территории	нет
Охрана территории	частично
<b>Общая характеристика здания</b>	
Функциональное назначение здания	Здание гостиницы
Общая площадь здания, кв. м	1 117,1
Общая площадь помещений, кв. м	1 117,1
Год постройки	1962
Год проведения капитального ремонта	нет данных
История объекта	
<b>Конструктивные характеристики здания</b>	
Количество этажей в здании	3 этажа
Подземная часть	подвал
Тип здания	Кирпичный
Материал перекрытий	Ленточные бетонные
Средняя внутренняя высота потолков, м	2,5
Наличие панорамного остекления	нет
Количество входов в помещения	3
Парковка и транспортное обеспечение	Имеется
<b>Состояние здания</b>	
Охранный статус здания	Имеется
Строительный статус здания	Хорошее состояние
Состояние фасада	Хорошее состояние
Состояние главного входа	Хорошее состояние
Внутренняя отделка мест общего пользования	Местами требуется частичный ремонт
<b>Инженерное оборудование здания</b>	
Состояние инженерного оборудования	Хорошее состояние
Холодное водоснабжение	Стальные трубы
Горячее водоснабжение	Стальные трубы
Электроснабжение	Скрытая проводка
Теплоснабжение	Имеется
Газоснабжение	
Вентиляция	Естественная и принудительная
Система предварительного охлаждения приточного воздуха	Нет
Система пожарной сигнализации	Есть
Лифты	нет

<b>Телекоммуникации</b>	
Телефон	Есть
Радио	Есть
<b>Инфраструктура и сервис</b>	
Банковские услуги, типографские услуги, общественное питание и т.д.	есть
<b>Характеристики объекта оценки</b>	
Площадь объекта оценки - помещение №№ 36 на первом этаже здания, кв.м.	6,3
Площадь объекта оценки - помещение №№ 37 на первом этаже здания, кв.м.	6,3
Расположение помещения в здании	на первом этаже
Использование объекта оценки	Помещения под парикмахерскую

### Описание конструктивных элементов здания

таблица 3.2.

<b>Количество этажей в здании</b>	3 с подвалом
<b>Общая площадь здания в кв.м.</b>	1 117,10
<b>Общий объём здания, куб.м.</b>	4878,0
<b>Техническое состояние</b>	Рабочее
<b>Группа капитальности</b>	III
<b>Фундаменты</b>	Бетонные ленточные
	Хорошее состояние
<b>Стены</b>	Кирпичные - хорошее состояние
<b>Перегородки</b>	Деревянные - наличие трещин
<b>Перекрытия</b>	Железобетонные плиты, деревянные утепленные - хорошее состояние
<b>Кровля</b>	Шифер - хорошее состояние
<b>Лифты</b>	нет
<b>Размещение в здании</b>	на 1м этаже
<b>Отделка</b>	Штукатурка, обои, облицовка плиткой, потолки - декоративная плитка, окраска, побелка - в некоторых помещениях требуется косметический ремонт
<b>Полы</b>	Дощатые, линолеум, плитка - наличие стертостей
<b>Вход</b>	3 входа
<b>Проемы дверные</b>	Простые, пластиковые - хорошее состояние
<b>Проемы оконные</b>	Двойное остекление, стеклопакеты - хорошее состояние
<b>Вид из окон</b>	На улицу, во двор
<b>Водопровод</b>	Трубы стальные
<b>Канализация</b>	Чугунные трубы
<b>Гор.водоснабжение</b>	Централизованное
<b>Электроосвещение</b>	Скрытая проводка
<b>Радио</b>	От сети
<b>Телефон</b>	От сети
<b>Вентиляция</b>	Естественная, принудительная
<b>Прочие работы</b>	Отмостка, крыльца, балконы
<b>Качество строительства</b>	Хорошее

<b>Фактический возраст здания</b>	<i>49</i>
<b>Нормативный срок службы</b>	<i>100</i>
<b>Остаточный срок эксплуатации</b>	<i>51</i>

## **ГЛАВА 4. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ**

### **4.1. Краткая характеристика г.Сыктывкара**

25 января 1780 года императрица Екатерина II издала "именной указ" о преобразовании села Усть-Сысола в город Усть-Сысольск. В 1783 г. в Петербурге был разработан генеральный план застройки города Усть-Сысольска. При создании его архитекторы руководствовались принципом регулярности, примененным при строительстве Петербурга. Были спланированы двенадцать прямых улиц, семь из которых прямыми лучами веером расходились от излучины Сысолы, пять других пересекали их под прямым углом и шли параллельно реке. На пересечении центральных улиц - главная городская площадь, которая была названа в честь Стефана Пермского, православного миссионера, принесшего христианство в Коми край. Центральной улицей стала Спасская (ныне Советская).

В начале XX века длина всех улиц была немногим более десяти километров. так что если кому-то

вздумалось обойти их, трёх часов ему вполне бы хватило. Через сто лет протяженность кому-то вздумалось обойти их, трёх часов ему вполне бы хватило. Через сто лет протяженность 419 километров. В 30-х годах в городе активно строили новые здания из кирпича. В 1939-м счастливые новоселы въехали в первый городе дом с канализацией, горячей водой и ваннами. Провинциальный Усть-Сысольск - с 1930 года Сыктывкар - стал обретать городской облик.

Рельеф - Сыктывкар расположен на левом берегу рек Сысола и Вычегда. Высокий берег реки защищает город от наводнений во время весеннего паводка, хотя часть рзащищает город от наводнений во время весеннего паводка, хотя часть районов города (с.Заречье и частично п.Краснозатонский) затапливается.

Геология и почвы - В черте города обнаружены запасы слабоминерализованных вод, пригодных для питья. Почвы представлены преимущественно серыми супесями и суглинками.

Гидрология - В окрестностях города, кроме Вычегды и Сысолы, есть несколько небольших рек и ручьев.

Климат - Средняя температура января - 15,1°C, средняя температура июля +16,6°C. Максимальная амплитуда температур составляет 86°C. Среднегодовое количество осадков 514 мм. Средняя высота снежного покрова достигает 57см. Преобладают юго-западные и южные веиры, среднегодовая скорость ветра 4,1 м/с.

Сыктывкар является современным европейским городом с развитой промышленной, транспортной, информационной, научно-образовательной и социально-культурной инфраструктурой.

Районы - Центральный, Эжвинский район, Краснозатонский.

Планировка - город вытянут вдоль рек Сысола и Вычегда. Исторический центр города спланирован в виде улиц-лучей, сходящихся к Стефановской площади. Современный деловой центр города располагается в периметре улиц Карла-Маркса-Орджоникидзе-Куратова-Кирова.

Демография - население города составляет 245 тыс.чел. Из них в возрасте до 16 лет - 20%, мужчины в возрасте от 17 до 60 лет и женщины в возрасте от 17 до 55 лет — 65,5%; мужчины 60 лет и женщины старше 5 5 лет—14,5%.

Экономика - крупнейшие предприятия города: ОАО "Комитекс", ОАО "ЛПК-СЛДК", ГУП "Сыктывкаравтотранс", ОАО "Комииинтеравиа", АЭК "Комиэнерго".

Развита сеть оптовой и розничной торговли. Банковские учреждения представлены отделением Сбербанка РФ, Северным народным банком, Банком Сбережений и Развития, филиалами Московских и Санкт-Петербургских банков.

Связь - высокая плотность городской стационарной телефонной сети, сотовая связь.

Транспорт - Расстояние до Москвы-1410 км. Сыктывкар соединен с центральными районами России автодорогой федерального значения Сыктывкар-Киров и имеет выход на железнодорожную магистраль Воркута-Москва. На территории города находится аэропорт федерального значения "Сыктывкар". Городское и междугородное автобусное сообщение, городское маршрутное такси, частично речное пассажирское сообщение, авиасообщение с Москвой, Санкт-Петербургом и рядом других городов, железнодорожное пассажирское и грузовое сообщение. Для грузового транспорта построена объездная автодорога.

Наука - Коми научный центр Уральского отделения АН, Сыктывкарский государственный университет, Коми государственный педагогический институт, Лесной Институт.

Образование - Сеть средних школ, в том числе лицеев и колледжей при высших учебных заведениях. Торговый колледж, целлюлозно-бумажный техникум, медицинский колледж, педагогический колледж, технологический техникум. Сыктывкарский университет, Коми государственный педагогический институт, Лесотехнический институт, филиал Кировского медицинского института.

Медицина - сеть городских терапевтических, детских и специализированных поликлиник, диагностический центр, кардиологический центр, республиканская больница.

Национальная галерея, музеи, кинотеатры, кафе и рестораны, парк отдыха им.Кирова, стадион, бассейн, спортивные базы за городом с освещенной лыжно-беговой трассой.

Жилой фонд - Жилой фонд города представлен домами в каменном исполнении (более 85%) высотой до 12 этажей и домами в деревянном исполнении (15%) высотой 1-2 этажа.

#### **Системы жизнеобеспечения.**

Теплоснабжение города осуществляется от ТЭЦ ОАО "СЛПК", Центральной водогрейной котельной, котельных ЛДК, и других ведомственных организаций.

Основное топливо — природный газ; на ведомственных котельных — уголь, газ, мазут. Природный газ. поступает от магистрального трубопровода «Сияние Севера».

Водоснабжение централизованное. Вода забирается из р.Вычегда, очищается на городской водоочистительной станции и подается в водораспределительную сеть.

Канализация представлена двумя системами — ливневой и хозяйственно-фекальной. Очистка стоков осуществляется на очистных сооружениях города и Эжвинского района.

Энергообеспечение города осуществляется от ТЭЦ ОАО "СЛПК" и Южных электрических сетей Комиэнерго.

Экология - Основные источники загрязнения атмосферы — СЛПК и городской транспорт.

Городская свалка не отвечает современным требованиям утилизации ТБО. Источником загрязнения водных объектов происходит за счет ливневой канализации, производственной деятельности предприятий сельскохозяйственного назначения.

### **4.3. Обзор рынка недвижимости республики Коми.**

**Рынок недвижимости в Коми** на сегодня полностью саморегулируется. Рост цен на недвижимость идет в пределах инфляционной составляющей – 10-12 процентов в год.

В столице наиболее развитый в республике рынок недвижимости. Здесь располагается значительное число фирм, занимающихся риэлторской и оценочной деятельностью. Достаточно развит рынок жилой недвижимости, офисных, торговых и производственных складских помещений.

Рынок недвижимости в Коми на сегодня полностью саморегулируется. Об этом свидетельствует исследование информационно-аналитического центра недвижимости республики, основанное на информации участников рынка недвижимости, которая поступает в единую базу данных центра.

Недоступность ипотеки наряду со снижением уровня доходов, населения, связанным с финансовым кризисом, привела к перераспределению потребительского спроса на рынке недвижимости России. В ближайшее время основная активность на рынке недвижимости будет сосредоточена в сегменте аренды квартир - те россияне, которые раньше планировали покупку жилья, отложили свои намерения, предпочитая снимать квартиры.

При этом, несмотря на снижение курса рубля, эксперты отмечают снижение арендных ставок во всех сегментах. Тенденция снижения арендных ставок сохранится на рынке до весны. Об этом пишет газета РБКDaily.

Основным фактором, обусловившим снижение арендных ставок на квартиры, стало снижение спроса в сегментах жилья бизнес-класса и элитных квартир.

#### **Рынок коммерческой недвижимости.**

Стоимость одного квадратного метра офисной недвижимости на первичном рынке без отделки сегодня в Сыктывкаре варьируется от 25 - 60 тыс. рублей с отделкой от 35- 85 тыс. рублей. На вторичном рынке стоимость 1 кв м офисной недвижимости составляет 20 - 60 тыс. рублей. Цены варьируются в зависимости от месторасположения здания, его состояния и планировки. В аренду офисную

недвижимость сдают в Сыктывкаре в пределах от 300 до 1200 рублей за кв.м. Наиболее востребованная часть города – центр. В остальных районах республики рынок офисной недвижимости развит очень слабо (кроме г.г. Ухта и Усинск), имеются только единичные сделки, по которым невозможно сделать какие-либо выводы.

По данным сайта предложений [www.167000.ru](http://www.167000.ru) газеты «Квартиры», стоимость 1 кв. м торгового помещения на первичном рынке столицы доходит до 85 тыс. рублей в зависимости от местоположения, отделки и т.д. Стоимость 1 кв. м торговых помещений на вторичном рынке Сыктывкара сегодня составляет 22 - 88 тыс. рублей. В новостройках торговые площади продаются в среднем по цене от 35 до 85 тыс. рублей /с отделкой// В аренду торговую недвижимость сдают в Сыктывкаре в пределах от 250 до 1200 рублей за кв.м.

Наиболее востребованная часть города – центр. Что касается других городов республики, средняя стоимость квадратного метра торговых площадей в Ухте, Усинске находится в пределах от 20 до 90 тысячи рублей. Наиболее востребованной и дорогой является в г.Ухта недвижимость по улицам Ленина, 30 лет Октября, Оплеснина, Космонавтов. В близлежащих районах в Усть-Куломском, Усть-Вымском, Сысольском, Корткеросском стоимость коммерческой недвижимости колеблется от 4,5 до 15 тыс. рублей. Повсеместно, стоимость торговой недвижимости изменяется в зависимости от района, планировки и отделки здания.

По мнению специалистов риэлторских агентств Сыктывкара, до насыщения рынка складской недвижимости еще далеко. По-прежнему количество предложений качественных объектов на рынке производственно-складской недвижимости незначительно.

В столице республики складские помещения в основном сконцентрированы в районе Октябрьского проспекта и по улице Печорской. Чем ближе к центру располагается помещение, тем выше на него цена. Так, если стоимость 1 кв. м складской недвижимости в районе мясокомбината составляет 12-25 тыс. рублей, то по улице Коммунистической – 18 - 35 тыс. рублей. В местечке Човью стоимость 1 кв. м складского помещения обойдется от 4 - 28 т.руб. рублей.

#### **4.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки**

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 земли.

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

**Законодательная разрешимость** : 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.

Поскольку в данном случае объектами оценки являются помещения под парикмахерскую, то наилучшим и наиболее эффективным принимаем использование объекта по его прямому назначению - помещения по оказанию услуг населению.

## **ГЛАВА 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

### **5.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

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

\* Расчет восстановительной стоимости нового здания (объектов).

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

\* Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.

\* Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной

стоимости на величину накопленного износа.

### **Обоснование отказа по определению рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом**

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим конструктивным и параметрическим характеристикам.

Затратный подход подразумевает, что рыночная стоимость оцениваемого здания определяется в первую очередь затратами на его создание.

Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода относительно к данным объектам. Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, нежилого помещения в подобном здании. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади жилых помещений приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Затратный подход не отражает будущих выгод от эксплуатации объекта доходной недвижимости.

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изошрённого» приобретения встроенных помещений, когда покупатель приобретал в собственность одно помещение в многоквартирном здании посредством его строительства. Ввиду всего вышесказанного было принято решение отказаться от затратного подхода, принимая во внимание, что данный подход не учитывает ситуацию на рынке, считаем правомерным, не учитывать результат данного подхода при итоговом расчёте рыночной стоимости объекта оценки, применительно к оценке нежилых помещений.

### **5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого

заместителя на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение равно желаемого объекта- заместителя".

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- \* подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- \* определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- \* сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- \* приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных риэлторских предложений в е на основе данных с интернет-сайтов (см. таблицу 5.2.1.).

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) Переданные права на недвижимость;
- 2) Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- 3) Условия продажи (чистота сделки);
- 4) Время продажи;
- 5) Функциональное назначение объекта;
- 6) Местоположение;
- 7) Удобство подъездных путей;
- 8) Площадь объекта;
- 9) Техническое состояние и уровень отделки помещений.

#### **5.2.2. ВЫБОР СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ**

На этапе сбора исходной информации не удалось собрать достаточное количество исчерпывающих данных о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Причинами послужило повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объекта. При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались в большинстве случаев на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В ходе анализа рынка помещений, имеющих функциональное назначение аналогичных объектов оценки в г.Сыктывкар, были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи в августе 2011 года. Характеристики сопоставимых объектов представлены в таблице 5.2.4.

Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и не соответствует оцениваемому объекту, что необходимо введения корректировки на переданные права на Объект. В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки также не требуется.

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$P_0$  - начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (цена предложения);

$R_{\text{скорр}}$  - скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

$P_1, P_2, P_3, P_4, P_5, P_6, P_7, P_8$  - поправки на месторасположение, на торг, на транспортную доступность, на расположение помещения в здании, на площадь помещения, на удобство подъездных путей, на наличие отдельного входа, на техническое состояние объекта.

$P_1$ -Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зона, в нашем случае поправка не вводится.

$P_2$ -Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам. На основе данных, предоставленных ведущими риэлтерскими компаниями, цены предложений отличаются от цен реальных сделок на уровне 5-15 %. Поправка определена на уровне 10%.

$P_3$ -Поправка на транспортную доступность. Поправка на транспортную доступность определена методом парных продаж. Ниже представлен размер поправок в зависимости от транспортной доступности помещения.

таблица 5.2.1

Транспортная доступность		Размер поправок, %
5 мин.п.	15, 20 мин.п.	2%
5 мин.п.	10, 15 мин.трансп.	5%

$P_4$ -Поправка на расположение помещения в здании. Поправка на расположение помещения в здании определена методом парных продаж. Ниже представлен размер поправок в зависимости от расположения помещения в здании.

таблица 5.2.2

Расположение помещения в		Размер поправок, %
1 этаж	цоколь	5%
1 этаж	подвал	15%
1 этаж	2 этаж и выше	5%

$P_5$ -Поправка на площадь. Поправка на площадь определена методом парных продаж. Ниже представлен размер поправок в зависимости от площади помещения.

таблица 5.2.3

Диапазон площадей помещений, кв.м.		Размер поправок, %
до 100	от 100 до 300	5%
от 100 до 300	от 300 до 500	5%
от 100 до 300	свыше 500	5%

$P_6$ -Поправка на удобство подъездных путей. Поправка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна. В нашем случае поправка вводится.

Удобство подъездных путей Специалистами рассчитывается по пятибалльной шкале:

5 баллов - обеспечен подъезд автотранспорта к объекту с центральной улицы, имеется парковка;

4 балла - возможен подъезд легковых и грузовых автомобилей не с центральной улицы, парковка;

3 балла - подъезд автомашин осуществляется по улицам с ограниченным движением автотранспорта, парковка затруднена;

2 балла - подъезд автомашин затруднен, ближайшая парковка находится в 10 мин. пешком.

Поправка была определена экспертным путем на основе анализа рыночной информации на рынке нежилых помещений, так уменьшение балльной оценки на 1 балл характеризуется снижением в

стоимости на 2%.

П7-Поправка на наличие отдельного входа вводится, так как наличие отдельного входа повышает стоимость объекта, определена на уровне 7%, так как объект оценки находится в здании, имеющим особенный статус охранного объекта, что значительно снижает коммерческую привлекательность без отдельного входа.

П8-Поправка на техническое состояние (уровень отделки). На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, техническое состояние и уровень отделки помещений (по составу и степени сложности работ) можно условно разделить на следующие категории:

**Евроотделка** (современная отделка помещения согласно требованиям европейских стандартов, с использованием новейших строительных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов). Стоимость этого вида ремонта (с учетом отделочных материалов) составит от 7000 - 10000 руб. за 1 кв.м.

**Улучшенная отделка** помещения ремонт, с использованием новейших строительных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов). Стоимость этого вида ремонта (с учетом отделочных материалов) составит от 5000 - 10000 руб. за 1 кв.м.

**Стандартный ремонт** (отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов). Стоимость этого вида ремонта (с учетом отделочных материалов) составит 3500-5000 руб. за 1 кв.м.

**Рабочее состояние** (отечественный ремонт, выполненный несколько лет назад).

**Требуется косметический ремонт** (наличие незначительных дефектов в отделке помещения). Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему (с учетом отделочных материалов) составляет 1000-2500 руб. за 1 кв.м.

**Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ** (полное или частичное отсутствие какого-либо (напольного, настенного, потолочного) покрытия. Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему (с учетом отделочных материалов) составляет 5000-7000 руб. за 1 кв.м.

**Требуется капитальный ремонт** (отсутствие напольного, настенного и потолочного покрытия). Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему (с учетом отделочных материалов) составляет 7000-10000руб. за 1 кв.м.









### 5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

*\* Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).*

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S$$

$A_{\text{ст}}$  - средняя ставка аренды Объекта оценки,

$S$  - площадь Объекта оценки.

*\* Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.*

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = K_n \times n_c / n_a$$

$K_{нд}$  - коэффициент недоиспользования;

$K_n$  - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

$n_c$  - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

$n_a$  - общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей ( $K_z$ )**, который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{нд}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) ( $K_n$ ), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, **коэффициент сбора платежей ( $K_c$ )** составит:

$$K_c = 1 - K_n$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$ДВД = ПВД \times K_z \times K_c$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами - прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

\* Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.

Эксплуатационные расходы (ЭР) - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие

расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение - расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства - пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

*\* Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.*

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

**Метод прямой капитализации** - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

**Метод капитализации по норме отдачи на капитал** имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

**метод дисконтированных денежных потоков** - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

**метод капитализации по расчетным моделям** - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- Потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- Оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- Объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Метод капитализации по расчетным моделям используется, если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

#### **Обоснование выбора метода доходного подхода и расчет стоимости объекта недвижимости**

Учитывая, что Объект оценки не требует проведения капитальных ремонтных работ, а также, принимая во внимание существующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки дохода от сдачи в аренду объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод капитализации по расчетным моделям (далее - метод капитализации дохода).

#### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА**

Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов (рыночных ставок арендной платы).

Принятые величины корректировок для расчетов, отраженных в таблице 5.3.1. подробно показаны в разделе 5.2. Выбор сопоставимых объектов.



Согласно расчётов таблицы 5.3.1., ставка арендной платы для Объекта оценки будет определяться, как средняя ставка арендной платы по выбранным объектам, скорректированная с учетом поправок и составляет

**330,4** рублей за 1 кв.м. в месяц, без коммунальных платежей и НДС

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЯ И ПОТЕРЬ ОТ НЕДОСБОРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

В нашем отчете коэффициент загрузки оцениваемого объекта определен в размере 1,0, что связано с использованием всех площадей объекта.

По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), в нашем расчете коэффициент сбора платежей ( $K_c$ ) принимаем равным 1,0.

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

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

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{\text{ЧОД}_{\text{об}}}{R} = \frac{A_{\text{ст}} \times S \times K_z \times K_c - \text{ЭР} + \text{прочие расходы}}{R}$$

Коэффициент капитализации принимает равным рассчитанному в рамках определения стоимости земельного участка коэффициенту капитализации для улучшений.

#### **Определение ставки капитализации для улучшений ( $R_{ул}$ )**

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

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

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

#### **Определение ставки дисконтирования**

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода.

Ставка дисконтирования включает в себя:

- \* безрисковую ставку;
- \* премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные

ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

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

### **Определение безрисковой ставки**

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

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

- \* Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков.

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

- \* Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR).

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

- \* Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR).

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

- \* Ставка рефинансирования ЦБ РФ.

Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка применяется при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и отражает достаточно близко ситуацию, сложившуюся на рынке.

- \* Государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

События финансового кризиса 2008 года значительно снизили доверие к рублевым облигациям, поэтому в настоящий момент их достаточно сложно рассматривать в качестве безрисковых вложений.

- \* Валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

Таким образом, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка доходности по ставке рефинансирования ЦБ, которая составляет на дату оценки 8,25 %.

## Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости

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

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

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

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

Расчет премии за риск представлен в Таблице «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

**Факторы риска, влияющие на объект недвижимости**

таблица 5.3.2

Вид и наименование риска	Категория риска	1-10
Систематический риск		
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	4
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	6
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	5
Несистематический риск		
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	3
Ускоренный износ здания	статичный	3
Неполучение арендных платежей	динамичный	3
Неэффективный менеджмент	динамичный	4
Криминогенные факторы	динамичный	5
Финансовые проверки	динамичный	4
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1
Сумма		38
Количество факторов		10
Средневзвешенное значение балла		3,8
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		3,8

## Определение премии за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов

недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = Rб \times L / Q$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах); ( 3 месяца)

Q- общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной в %, что **4,13** соответствует двум месяцам экспонирования объекта.

#### **Определение премии за инвестиционный менеджмент**

Премия за инвестиционный менеджмент оценивается на уровне 2%.

#### **Определение нормы возврата капитала**

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению Оценщика, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1 + R)^k - 1} = 0,84$$

Rвозвр - норма возврата капитала;

R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k - срок экономической жизни, принимается равным 30 лет, в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р))

#### **Расчет ставки капитализации для улучшений**

в процентах

таблица 5.3.3

Показатель	Значение %
Безрисковая ставка	8,25
Премия за риск	3,8
Премия за низкую ликвидность	4,13
Премия за инвестиционный менеджмент	2
Норма возврата	0,84
<b>Коэффициент капитализации для улучшений (Рул)</b>	<b>19,018</b>

## Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом капитализации дохода

таблица 5.3.4

### 1 Помещение № 36 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки ( S ), кв.м.	6,3
Арендная плата ( А ст ), рублей за 1 кв.м. в год	3964,8
Потенциальный валовый доход ( ПВД ), руб./год	24 978
Коэффициент загрузки помещений ( К з )	1
Коэффициент сбора платежей ( К с )	1
Действительный валовый доход ( ДВД ), руб./год	24978,2
Эксплуатационные расходы ( ЭР на кв.м ), руб./кв./год	
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки ( ЭР ), руб./год	
Чистый операционный доход ( ЧОД об ), руб./год	24978,24
Коэффициент капитализации	0,19
Рыночная стоимость Объекта ( V ), руб.	<b>131339</b>

таблица 5.3.5

### 2 Помещение № 37 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки ( S ), кв.м.	6,3
Арендная плата ( А ст ), рублей за 1 кв.м. в год	3964,8
Потенциальный валовый доход ( ПВД ), руб./год	24 978
Коэффициент загрузки помещений ( К з )	1
Коэффициент сбора платежей ( К с )	1
Действительный валовый доход ( ДВД ), руб./год	24978,2
Эксплуатационные расходы ( ЭР на кв.м ), руб./кв./год	
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки ( ЭР ), руб./год	
Чистый операционный доход ( ЧОД об ), руб./год	24978,24
Коэффициент капитализации	0,19
Рыночная стоимость Объекта ( V ), руб.	<b>131339</b>

## 5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Для достижения итоговой величины стоимости объекта необходимо произвести согласование результатов, определить вес каждого метода.

В результате проведения оценки тремя подходами получены данные, приведенные внижеследующей Таблице.

Данные по трем подходам оценки

### 1 Помещение № 36 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69

таблица 5.4.1.

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	
Сравнительный	<b>237 129</b>
Доходный	<b>131 339</b>

2 Помещение № 37 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69

таблица 5.4.2.

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	
Сравнительный	237 129
Доходный	131 339

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

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

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

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

В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После представления проблемы согласования результатов в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

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

### Шкала отношений для парного сравнения

таблица 5.4.3.

Важность параметра оценки	Численное значение
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

\* Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:  $W_{ij} = (Pa_{ij})^{1/n}$ , где  $a_{ij}$  - важность критерия (индекса)

\* Полученные веса нормируются:  $W_{ij} = W_{ij} / W$ . Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

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

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

### Критерий А

( Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца )

таблица 5.4.4.

Подходы к оценке	Имущественный	Сравнительный	Доходный	Вес метода по критерию	
Имущественный					
Сравнительный	1	1	1	1,000	0,50
Доходный	1	1	1	1,000	0,50
			Итого	2,000	1,00

### Критерий Б

( Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ )

таблица 5.4.5.

Подходы к оценке	Имущественный	Сравнительный	Доходный	Вес метода по критерию	
Имущественный					
Сравнительный	1	1	1	1,000	0,50
Доходный	1	1	1	1,000	0,50
			Итого	2,000	1,00

### Критерий В

( Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания )

таблица 5.4.6.

Подходы к оценке	Имущественный	Сравнительный	Доходный	Вес метода по критерию	
Имущественный					
Сравнительный	1	1	1	1,000	0,50
Доходный	1	1	1	1,000	0,50
			Итого	2,000	1,00

### Критерий Г

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость  
( местонахождение, размер, потенциальная доходность )

таблица 5.4.7.

Подходы к оценке	Имущественный	Сравнительный	Доходный	Вес метода по критерию	
Имущественный					
Сравнительный	1	1	1	1,000	0,50
Доходный	1	1	1	1,000	0,50
			Итого	2,000	1,00

### Определение весов критериев оценки

таблица 5.4.8.

	А	Б	В	Г	Вес критериев	
А	1	1,00	1,00	1,00	1,000	<b>0,250</b>
Б	1,00	1	1,00	1,0	1,000	<b>0,250</b>
В	1,0	1,0	1	1,00	1,000	<b>0,250</b>
Г	1	1,00	1,00	1	1,000	<b>0,250</b>
					4,000	<b>1,000</b>

По полученным результатам рассчитываем итоговое значение весов каждого метода и определяем средневзвешенную цену объекта оценки

таблица 5.4.9.

подходы оценки	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода
	0,250	0,250	0,250	0,250	
Имущественный метод					
Сравнительный метод	0,50	0,50	0,50	0,50	<b>0,500</b>
Доходный метод	0,50	0,50	0,50	0,50	<b>0,500</b>
					<b>1,000</b>

### Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

таблица 5.4.10.

**1 Помещение № 36 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69**

подходы оценки	стоимость	весовой коэффициент	скорректированная стоимость
<i>затратный подход</i>	не применялся	-	-
<i>сравнительный подход</i>	237129	0,500	118564,5
<i>доходный подход</i>	131339	0,500	65669,7
<b>Итоговая величина рыночной стоимости в рублях</b>			<b>184 234</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости в рублях</b>			<b>184 200</b>

таблица 5.4.11.

**2 Помещение № 37 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69**

подходы оценки	стоимость	весовой коэффициент	скорректированная стоимость
<i>затратный подход</i>	не применялся	-	-
<i>сравнительный подход</i>	237129	0,500	118564,5
<i>доходный подход</i>	131339	0,500	65669,7
<b>Итоговая величина рыночной стоимости в рублях</b>			<b>184 234</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости в рублях</b>			<b>184 200</b>

**5.5. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки**

Рыночная стоимость права аренды объектом недвижимости определяется, исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.

**Методы оценки**

1. Метод сравнения продаж
2. Метод выделения
3. Метод распределения
4. Метод капитализации дохода
5. Метод остатка
6. Метод предполагаемого использования

Как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды объектов недвижимости используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения объектов используются в методе остатка, методе выделения. В нашем отчете применялся метод капитализации дохода и метод предполагаемого использования по данным бухгалтерского учета.

**5.5.1. Метод капитализации дохода**

Метод применяется для оценки права аренды завершенных строительством объектов. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды

не величине или изменению с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды объекта.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

- отбор для объекта, право аренды которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (или) публичной оферты;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта, право аренды которого оценивается, с аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта, право аренды которого оценивается;
- определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки, право аренды которого оценивается;
- корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта, право аренды которого оценивается;
- расчет рыночной ставки арендной платы для объекта недвижимости, право аренды которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода создаваемого правом аренды, следует учитывать:

- безрисковую ставку отдачи на капитал;
- величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды;
- наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды - учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени и его цене, коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

### **5.5.2. Метод сравнения**

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;

расчет рыночной стоимости объекта 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 прав аренды на земельные участки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта 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 прав аренды на аналогичные объекты.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определяются как цены стоимости аренды 1 квадратного метра в месяц. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

**В нашем отчете в качестве аналогов взяты цены расчета арендной платы рассчитанные в таблице 5.3.1. с учетом кооректировок.**

**ТАБЛИЦЫ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, РАССЧИТАННОЙ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ**

*таблица 5.5.1*

**1 Помещение № 36 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69**

1	Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	<b>6,3</b>
2	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (таблица 5.4.10.)	<b>184200</b>
3	Коэффициент капитализации по доходному методу, руб. (таблица 5.3.3.)	<b>0,1902</b>
4	Стоимость арендной платы по доходному методу, руб. (гр.3*гр4)	<b>35031,3</b>
5	Стоимость коммунальных платежей, руб.	
6	Рыночная стоимость годовой арендной платы без коммунальных платежей, руб.(округл) и НДС (гр.4-гр.5)	<b>35031</b>
7	Рыночная стоимость месячной арендной платы в руб за 1 кв.м без коммунальных платежей и НДС(гр.6 : гр1 :12)	<b>463,4</b>

*таблица 5.5.2.*

**2 Помещение № 37 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69**

1	Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	<b>6,3</b>
2	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (таблица 5.4.11.)	<b>184200</b>
3	Коэффициент капитализации по доходному методу, руб. (таблица 5.3.3.)	<b>0,1902</b>
4	Стоимость арендной платы по доходному методу, руб. (гр.3*гр4)	<b>35031,3</b>
5	Стоимость коммунальных платежей, руб.	
6	Рыночная стоимость годовой арендной платы без коммунальных платежей, руб.(округл) и НДС (гр.4-гр.5)	<b>35031</b>
7	Рыночная стоимость месячной арендной платы в руб за 1 кв.м без коммунальных платежей и НДС(гр.6 : гр1 :12)	<b>463,4</b>

**ТАБЛИЦА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, РАССЧИТАННОЙ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

Согласно расчётов таблицы 5.3.1., ставка арендной платы для Объекта оценки будет определяться, как средняя ставка арендной платы по выбранным объектам, скорректированная с учетом поправок и составляет

**330,4** рублей в месяц, без учета коммунальных платежей и НДС.

### 5.5.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

таблица 4.5.3

- 1 Помещение № 36 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69

Метод оценки	Результат в рублях	Примечание
<b>Метод капитализации дохода</b> (Стоимость арендной платы за 1 кв.м в месяц в руб. (Таблица 5.5.1.)	<b>463,4</b>	
<b>Средняя арендная плата</b> (Стоимость арендной платы за 1 кв.м в месяц в руб. (Таблица 5.3.1.)	<b>330,4</b>	

таблица 4.5.4

- 2 Помещение № 37 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69

Метод оценки	Результат в рублях	Примечание
<b>Метод капитализации дохода</b> (Стоимость арендной платы за 1 кв.м в месяц в руб. (Таблица 5.5.2.)	<b>463,4</b>	
<b>Средняя арендная плата</b> (Стоимость арендной платы за 1 кв.м в месяц в руб. (Таблица 5.3.1.)	<b>330,4</b>	

Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость арендной платы, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки арендной платы. Результатам, полученным с использованием этого метода, как правило, придается наибольший вес при оценке объектов коммерческой недвижимости, особенно, если не требуется значительных затрат на реконструкцию и ремонт. Оценщик принял удельный вес по данному методу равным 0,5.

Стоимость, полученная с применением сравнительного подхода, более всего отражает ту цену, которая может сложиться на рынке недвижимости. В то же время возникают проблемы получения достоверной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Результатам, полученным с применением сравнительного подхода (метод прямого сравнительного анализа продаж), придается наибольший вес при хорошо развитом рынке недвижимости. Так как рынок недвижимости по аренде земельных участков особенно в части информационной базы недостаточно развит то Оценщик принято решение, что по методу сравнения аренды удельный показатель для расчета принять в размере 0,5.

#### Расчет итоговой величины стоимости арендной платы Объекта оценки

- 1 Помещение № 36 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69

таблица 5.5.5.

Метод оценки	стоимость, руб.	весовой коэффициент	Стоимость итоговая, руб.
<b>Метод капитализации дохода</b> (Стоимость арендной платы за 1 кв.м в месяц в руб. (Таблица 5.5.1.)	<b>463,4</b>	<b>0,500</b>	<b>231,7</b>

<b>Средняя арендная плата</b> (Стоимость арендной платы за 1 кв.м в месяц в руб. (Таблица 5.3.1.)	<b>330,4</b>	<b>0,500</b>	<b>165,2</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости в рублях (огругл)</b>			<b>397,0</b>
<b>Общая площадь объекта, кв.м.</b>	<b>6,3</b>		
<b>Стоимость годовой арендной платы за пользование объектом недвижимости площадью 6,3 кв.м, без учета коммунальных услуг и НДС составляет</b>		<b>30 013</b>	

**2 Помещение № 37 (общей площадью 6,3 кв.м.) на первом этаже здания гостиницы, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Советская, 69**

*таблица 5.5.6.*

Метод оценки	стоимость, руб.	весовой коэффициент	Стоимость итоговая, руб.
<b>Метод капитализации дохода</b> (Стоимость арендной платы за 1 кв.м в месяц в руб. (Таблица 5.5.2.)	<b>463,4</b>	<b>0,500</b>	<b>231,7</b>
<b>Средняя арендная плата</b> (Стоимость арендной платы за 1 кв.м в месяц в руб. (Таблица 5.3.1.)	<b>330,4</b>	<b>0,500</b>	<b>165,2</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости в рублях (огругл)</b>			<b>397,0</b>
<b>Общая площадь объекта, кв.м.</b>	<b>6,3</b>		
<b>Стоимость годовой арендной платы за пользование объектом недвижимости площадью 6,3 кв.м, без учета коммунальных услуг и НДС составляет</b>		<b>30 013</b>	

Оценщик \_\_\_\_\_

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ  
СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва "Финансы и статистика" 2002 г.
4. Черняк А.В. "Оценка городской недвижимости", М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., ДЕЛЮ, 1997 г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.

7. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
8. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
11. Интернет-сайты.

#### **НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ**

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
2. "Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения" ГОСТ Р 51141-98" (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
3. "Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов" ГОСТ Р 6.30-97" (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

#### **ГЛОССАРИЙ ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.**

**Оценочная деятельность** - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Оценщик** - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Заказчик** - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Договор об оценке** - договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Отчет об оценке** - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Дата проведения оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены 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 открытый рынок 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.

## **ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.**

**Процесс оценки** - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

**Объект оценки** - к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

**Метод сравнительной стоимости** - способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

**Сметный метод (метод количественного обследования)** - способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

**Метод разбивки по компонентам** - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

**Износ** - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустранимый.

**Физический износ** - износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

**Функциональный износ** - износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**Внешний износ** - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

**Устранимый износ** - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустранимый износ** - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

**Денежный поток** - это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

**Дисконтирование** - функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

**Норма дисконтирования (ставка дисконтирования)** - процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

**Капитализация дохода** - процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

**Коэффициент капитализации** - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

**Потенциальный валовой доход** - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

**Действительный валовой доход** - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

**Чистый операционный доход** - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

**Эксплуатационные расходы** - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

**Согласование результата оценки** - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.