

ОТЧЕТ № 009

**об определении рыночной стоимости открытой автомобильной стоянки
расположенной по адресу:**

_____.

по состоянию на _____ года

Дата составления отчёта: _____ года

[Посмотреть другие примеры](#)



[Определить стоимость и
сроки On-line](#)





Результаты оценки рыночной стоимости объекта

На основании договора № _____ от _____ г. была произведена оценка рыночной открытой автомобильной стоянки общей площадью 563,0 м.кв., расположенной по адресу:

Оценка произведена в соответствии с Федеральным законом №135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. (в редакции Федерального закона №157 от 27 июля 2006 г.) и Постановлением Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» №519 от 06 07.2001 (в редакции Постановления Правительства РФ от 14.12.2006 №767).

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта (далее Отчет), специалисты ООО «ТехСтройЭкспертиза», пришли к выводу что:

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом на дату оценки _____ г. составляет 2 950 000 (два миллиона девятьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Итоговая величина рыночной стоимости, установленная в результате оценочных исследований является достоверной на дату проведения оценки и рекомендуется для предоставления результатов оценки в суд.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Техническая строительная экспертиза

В.А. Гезь





1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОВ.

1.1. Реквизиты Заказчика работ.

_____, (Паспорт серии _____, выдан ОВД «_____» г. _____ года), по определению _____ городского суда.

1.2. Исполнитель.

ООО «Техническая строительная экспертиза» _____. Лицензия № _____, выдана Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом _____ г. сроком на 5 лет. Договор № _____ страхования гражданской ответственности оценщика ОАО " _____", договор заключен на срок с _____ года по _____ года. Гражданская ответственность оценщиков застрахована на сумму 200 000 рублей. Копия лицензии приведена в Приложении.

1.3. Основание проведения оценки.

Основанием для проведения оценки является договор № _____ от _____ г. между «Заказчиком» и «Исполнителем»

1.4. Дата оценки.

Датой оценки является _____ г. Все расчеты выполнены на дату оценки. «...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая оцениваемая величина относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая величина арендной ставки может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату.

1.5. Объект оценки.

Открытая автомобильная стоянка (общей площадью 563,0 м.кв.), расположенная по адресу: _____.

1.6. Цель оценки.

Оценка произведена с целью определения рыночной стоимости имущества для предоставления результатов оценки в суд.

1.7. Вид стоимости.

Согласно ст.3 ФЗ «Об оценочной деятельности РФ» в редакции ФЗ № 157 от 27.07.2006 под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)



- 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.

В Постановлении Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519 (в редакции Постановления Правительства РФ от 14.12.2006 №767) «Об утверждении стандартов оценки» дается следующее определение рыночной стоимости: «рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

Определения рыночной стоимости, приведенные в Федеральном законе и Постановлении Правительства РФ по смыслу полностью аналогичны.

1.8. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет порядковый номер _____. Датой составления настоящего Отчета является _____ г.

1.9. Форма Отчета

Отчет составлен в форме соответствующей Федеральному закону №135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. (в редакции Федерального закона №157 от 27 июля 2006 г.) и Постановлению Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» №519 от 06 07.2001 (в редакции Постановления Правительства РФ от 14.12.2006 №767).

1.10. Валюта расчетов

Все расчеты в настоящем Отчете выполнены в зависимости от использованных исходных данных и специфики расчета стоимости на отдельных этапах либо в рублях, либо в долларах США. Конечные результаты представлены в долларах США, (как наиболее сложившейся на рынке жилой недвижимости. Перевод из иностранной валюты в Российские рубли и обратно осуществлялся по курсу ЦБ РФ, установленному на _____ г. Сведения о курсе рубля получены с www.finmarket.ru. Курс рубля к доллару США составляет _____ рублей за 1 доллар США.

1.11. Перечень используемых материалов.

- Налоговый кодекс РФ, часть вторая;
- «Гражданский кодекс РФ»;
- Федеральный закон №135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. (в редакции Федерального закона №157 от 27 июля 2006 г.);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ, принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года, одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года;
- Постановлением Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» №519 от 06 07.2001 (в редакции Постановления Правительства РФ от 14.12.2006 №767);
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997;
- СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей»;
- Пособие к МГСН 5.01.94 «Стоянки легковых автомобилей»;
- Еженедельное Издание «Недвижимость и цены».
- Интернет сайты.

2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА.

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Стандартами Российского общества оценщиков.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования своих знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
7. Оценщик лично проводил осмотр объекта оценки.

Экспертам, проводившим обследование и анализ представленной документации, разъяснены обязанности, предусмотренные ст. 85-86 ГПК РФ, и дано предупреждение об уголовной ответственности по ст. 306 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения.

_____ **Ф.И.О.**

3. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями и допущениями:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Оценщик, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, и не проводил инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленного к оценке имущества.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов, Заказчик и Оценщик не принимают на себя обязательств по конфиденциальности расчетов.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ.

4.1. Сведения об оцениваемых правах.

Оцениваемым правом является право собственности (объект принадлежит двум собственникам на правах долевой собственности, доля права $\frac{1}{2}$ у каждого).

Содержание права собственности раскрывает ст.209 ГК РФ, в котором говорится, что «собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжением имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

4.2. Представленные сведения о правах.

Вид права – долевая собственность. Юридическая экспертиза, подтверждающая право собственности не производилась.

4.3. Обременения оцениваемых прав.

Существующие ограничения (обременения) прав не зарегистрированы. Оценка проведена в предположении отсутствия каких – либо обременений оцениваемых прав.

5. МОНИТОРИНГ РЫНКА ГАРАЖЕЙ И СТОЯНОК В г. _____.

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

- встроенно-пристроенные гаражи (ВПГ) – встроенные в нижнем этаже жилого здания (пристроенные к жилому зданию) помещения, предназначенные для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этих целей, обозначенными разметкой местами или боксами.

- паркинги – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое замкнутое охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этих целей, обозначенными разметкой местами или боксами.

- индивидуальные типовые гаражи (ИТГ) – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые небольшие одноэтажные строения – боксы, предназначенные для хранения автомобиля.

- открытые автостоянки – специальные открытые площадки, предназначенные для размещения и (или) хранения автотранспортных средств.

Все сгруппированные объекты объединяет наличие выделенного пространства для парковки и хранения автомобиля – организованного парковочного места. Единой количественной характеристикой подобной недвижимости является «машиноместо».

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

Одним из основных факторов, определяющих развитие рынка гаражей и автостоянок, является общее количество автомобилей в населенном пункте. Кроме того, на развитии рынка скажутся темпы строительства жилья.

В ходе анализа рынка недвижимости предназначенной для парковки и хранения автомобилей были установлены ценовые показатели по г. _____ отраженные в таблице 5.

Таблица 5.: *Ценовые данные по различным типам недвижимости предназначенной для парковки и хранения автомобилей.*

Типы объектов	Продажа, \$	Аренда, руб./мес.
встроенно-пристроенные гаражи (ВПГ)	36 000	--
паркинги	--	2 700 – 3 000
индивидуальные типовые гаражи	4 615 - 8 500	2 500 – 4 000
открытые автостоянки	--	--

«--» ценовые данные в открытой печати отсутствуют.

Исходя из результатов проведенного анализа, было установлено следующее:

- уровень спроса на рынке гаражей и автостоянок значительно превышает уровень предложения;
- объем информации о предложениях продажи или аренды на вторичном рынке в открытом доступе незначителен. Основная часть предложений реализуется на местном уровне (через управляющих объектами, других собственников машиномест и т.д.);

- наиболее дорогим типом подобной недвижимости являются встроено – пристроенные гаражи;
- информация об аренде ВПП полностью отсутствует. Как правило, подобными машиноместами пользуются жильцы дома, которому принадлежат ВПП, т.е. при решении о сдаче в аренду машиноместа, владельцу достаточно оповестить об этом потенциальных арендаторов – жильцов дома;
- информация о продаже или сдаче в аренду машиномест на открытой охраняемой автостоянке полностью отсутствует. Реализация подобных объектов как правило происходит через знакомых;
- машиноместа на открытых охраняемых автомобильных стоянках являются наиболее доступными в финансовом плане. Стоимость подобных машиномест в Москве не превышает _____ руб.

6. ОПИСАНИЕ г. _____

Городской округ _____ расположен в непосредственной близости к Москве, на _____.

Основные характеристики города представлены в таблице 6.

Таблица 6.: Основные характеристики г. _____.

Год основания города	1850
Год получения статуса города	1939
Занимаемая территория, Га	11 726
Численность населения, тыс. чел.	179,2
Расстояние до МКАД	3 км
Направление от Москвы	
Железнодорожное сообщение	
Вид деятельности градообразующих предприятий	Производство ракетных двигателей для запуска научных спутников, производство ракетно-космической техники, электроламп, люстр, оборонная промышленность, деревообрабатывающая промышленность, фабрика пластмассовых изделий, предприятия лёгкой и пищевой промышленности, комбинат художественных работ. Московский государственный университет культуры и искусств, высшая школа культурологии Московского государственного университета культуры и искусств.

Карта части города, на которой расположен рассматриваемый объект, представлена на рис. 6.

Рис. 6: Часть территории г. _____ на которой расположен объект оценки.

Благоприятное географическое положение - наличие важнейших и исторически давно обжитых транспортных магистралей России – автодорога Москва - _____ (начинается строительство новой скоростной трассы Москва - _____, которая пройдет параллельно существующей магистрали, ведется строительство транспортной развязки на _____ шоссе), Октябрьская железная дорога, канал им. Москвы предопределили направленность промышленного развития _____, как ведущего центра научно - технического промышленного производства и оборонно-космического комплекса.

Сегодня фактически завершена работа по новому генеральному плану городского округа _____, который органично входит составной частью в территориальную комплексную схему развития Московской области. Градостроительный план предусматривает архитектурно – градостроительное развитие округа до 2020 года.

С 1 января 2006 года изменился статус города _____. Теперь - это единая территория, не делящаяся на мелкие образования, а бывшие поселки и другие поселения вошли в состав округа в виде микрорайонов. В городе создана единая архитектурная служба, позволяющая регулировать архитектурно-строительный процесс во всех районах.

Начинается кардинальная реконструкция _____ шоссе с доведением её до 10 полос, строительство и реконструкция шести развязок. В 2007 году должно начаться строительство платной скоростной автомобильной дороги Москва-_____, которая пройдет по территории округа. Трасса будет иметь несколько развязок. Мощную развязку с _____ шоссе построят на Левом берегу. Еще одна развязка пройдет в районе микрорайона _____ и свяжет _____ и Левый берег. Будет построена развязка в районе северной промышленной зоны, чтобы большегрузный транспорт шел в обход _____. Идет работа над проектом строительства выезда с _____ шоссе на МКАД в районе _____ шоссе.

В _____ разработана программа развития каждого микрорайона. Готовы проект строительства многофункционального культурно-общественного комплекса по _____, концепция размещения и строительства терминала _____ (работы по строительству нового терминала уже начались). Запланирована реконструкция _____ и в перспективе строительство _____.

Спроектирован новый вокзальный комплекс, включающий два вокзала: железнодорожный и автовокзал, который разместится напротив торгового комплекса _____ между _____ и _____ шоссе. На этот вокзал можно будет приехать из _____ и попасть в _____ не заезжая в Москву. Жители _____ будут иметь возможность быстро и удобно добираться по железной дороге во всех направлениях.

Строительство дошкольных и общеобразовательных учреждений принимает новое направление. Дошкольные учреждения будут строиться в особой архитектурной манере - это будут яркие здания, которые, сами по себе станут украшением любого микрорайона. В скором времени такие постройки появятся в 6-м, 7-м, 8-м микрорайонах _____, в микрорайоне _____ и др.

В скором времени в _____ появится современный _____. Это первый проект _____ в сфере офисной недвижимости в России и первый современный бизнес-центр международного уровня в Подмосковье. Проект основан на уникальной концепции инновационного бизнес-центра с высокоразвитой инфраструктурой. На пустыре напротив _____ появятся шесть двенадцатиэтажных офисных зданий, две гостиницы, конференц-центр, парк с зелеными насаждениями, пруд, фонтан.

_____ – крупный промышленный центр. Исторически _____ являются центром научно-промышленного производства. У нас расположены знаменитые предприятия, аэрокосмического комплекса России, имеющие важнейшее государственное стратегическое значение. _____ во всем мире по праву называют центром оборонно-промышленного аэрокосми-

ческого комплекса России. Само название предприятий давно стало символом масштаба и величия человеческой мысли - ОАО «_____», ООО «_____», ОАО «_____». На них разрабатывались двигатели для всех отечественных ракетополетчиков, был построен первый луноход, разработаны всемирно известные _____ и другие.

7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.

Для определения рыночной стоимости недвижимости, как правило, используются три стандартных подхода: затратный, сравнительный и доходный.

7.1. методика затратного подхода.

Затратный подход предполагает оценку имущества, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений на основе расчета затрат необходимых при его воссоздании на конкретную дату оценки. Он основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за Объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозначенный период и без существенных задержек. В общем случае стоимость объекта представляет собой сумму стоимости земельного участка, стоимости освоения участка и прибыли застройщика – инвестора, за вычетом накопленного износа (обесценение). Стоимость освоения участка может рассчитываться через восстановительную стоимость или стоимость замещения.

Восстановительная стоимость – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного Объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения – стоимость затрат на создание объекта, аналогичного Объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа Объекта оценки.

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и ввода его в эксплуатацию.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Определение стоимости прав на земельный участок;
- Определение затрат на освоение земельного участка (в данном случае устройство покрытия, освещения, ограждения и т.д.);
- Определение предпринимательской прибыли;
- Определение полной восстановительной стоимости;
- Определение накопленного износа (физического, функционального и внешнего);
- Определение восстановительной стоимости путем вычитания из ПВС накопленного износа.

7.2. Методика сравнительного подхода.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. основополагающим принципом данного метода является принцип замещения, о котором говорилось выше. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает

ет изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов - аналогов к оцениваемому объекту.

7.3. Методика доходного подхода.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, т. е. получение дохода от владения объектом недвижимости. Как правило, формирование дохода от недвижимости происходит путем сдачи объекта в аренду.

Доходный подход к оценке объектов недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков;

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта через величину дохода от владения им, при условии относительно постоянной величине денежных потоков в периоды владения объектом. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации, к которой мы подробнее вернемся в следующих разделах нашего отчета.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

8. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.

Для выбора подходов оценки был проведен сравнительный анализ информации о рынке соответствующей недвижимости с сведениями необходимыми для применения того или иного подхода. Результаты анализа представлены в таблице 8.

Таблица 8.: Результаты анализа по выбору подходов и методов оценки.

Наименование подхода	Необходимые сведения	Доступные сведения	Выводы	Выбор метода в рамках подхода
Затратный	Для определения стоимости стоянки в рамках затратного подхода необходимы следующие основные сведения: стоимость прав владения земельным участком, определение затрат на освоение земельного участка, определение предпринимательской прибыли	В ходе анализа доступности необходимой информации на рынке было установлено следующее: земельный участок – на рынке земельных участков коммерческого назначения в г. _____ преобладают оферты о продаже прав долгосрочной аренды (25 – 49 лет.), основными категориями являются земли производства. Стоимость земель существенным образом зависит от разрешенного использования. Стоимость земель под размещение торговых центров доходит до 40 000 \$/сотку. Стоимость земель под размещение производственно-складских комплексов лежит в	Исходя из результатов проведенного анализа, использование затратного подхода при расчете стоимости объекта оценки не представляется возможным.	--



		<p>пределах 5500 – 11 000 \$/сотку в зависимости от типа передаваемых имущественных прав, местоположения, степени освоения участка, площади и т.д. Сведений о продаже имущественных прав на земельный участок под размещение открытой автомобильной стоянки в г. _____ не выявлено.</p> <p>На рынке строительных услуг имеются сведения необходимые для определения стоимости освоения земельного участка.</p> <p>Как правило, определение прибыли предпринимателя происходит путем анализа фактических инвестиционных проектов по соответствующим объектам или на основании специализированных обзоров составленных профессиональными участниками рынка. В ходе анализа доступных сведений было установлено отсутствие подобной открытой информации.</p>		
Сравнительный	Для определения стоимости стоянки в рамках сравнительного подхода необходимы следующие требования: развитый рынок продаж оцениваемой недвижимости, доступность и достоверность информации по соответствующему сектору рынка.	В ходе анализа доступности необходимой информации на рынке было установлено следующее: рынок продаж открытых автомобильных стоянок полностью отсутствует либо носит закрытый характер. Также следует отметить отсутствие открытого рынка отдельных машиномест на открытых автомобильных стоянках.	Исходя из результатов проведенного анализа, использование сравнительного подхода при расчете стоимости объекта оценки не представляется возможным.	--
Доходный	Для определения стоимости стоянки в рамках доходного подхода необходимы следующие требования: развитый рынок аренды оцениваемой недвижимости, доступность и достоверность информации по соответствующему сектору рынка.	В ходе анализа доступности необходимой информации на рынке было установлено следующее: информация о рынке аренды открытых автомобильных стоянок, как правило, не публикуется в открытых источниках информации. Основными пользователями услуг подобных небольших стоянок являются жители близлежащих домов. Несколько лучше в плане открытости информации обстоит дело с индивидуальными типовыми гаражами.	Исходя из результатов проведенного анализа, использование доходного подхода при расчете стоимости объекта оценки применимо.	Как уже было отражено выше, расчет стоимости недвижимости в рамках доходного подхода проводится методом дисконтирования денежных доходов или прямой капитализации. Для использования метода ДДП необходимо спрогнозировать денежные потоки на соответствующий временной период. Прогноз может быть осуществлен на основании анализа фактической бухгалтерской отчетности или ретроспективном анализе состояния рынка. Бухгалтерская документация для





				<p>проведения процедуры оценки предоставлена не была. Ретроспективный анализ рынка показал, что он носит отрывочный характер, на основании которого не возможно составить достоверный прогноз будущих денежных потоков.</p> <p>Для использования метода прямой капитализации необходимо определить текущие арендные платежи и ставку капитализации. Объем информации достаточно для определения стоимости методом прямой капитализации в рамках доходного подхода. При расчете величины арендных платежей целесообразно использовать приемы метода соотнесения с определением соответствующего мультипликатора.</p>
--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оцениваемый объект – автомобильная стоянка. Информация о характеристиках объекта оценки приведена ниже в таблице 9.

Таблица 9.: Информация о характеристиках объекта оценки.

Наименование объекта	автомобильная стоянка
Инвентарный номер	
Номер объекта	
Номер кадастрового квартала	сведения не предоставлены
Право владения	долевая собственность, два собственника, доля в праве 1/2
Действительная инвентаризационная стоимость (в ценах 2006 г.), руб.	24 575
Общая площадь объекта, м.кв., в том числе:	563
Площадь, покрытая асфальтобетоном, м.кв.	547
Площадь, покрытая газоном, м.кв.	16
Количество углов	7
Периметр, м.кв.	119,8
*Количество машиномест	31
Ограждение	металлическое по всему периметру
Въездные ворота	распашные, металлические





Инженерные коммуникации	электроснабжение
Освещение территории	фонари с лампами ДРЛ
Физический износ (по данным БТИ по состоянию на _____), %	10
Окружающая территория	жилые и смешанные здания

** сведения о количестве машиномест на оцениваемой автомобильной стоянке не предоставлены. Определение возможного количества машиномест производилось в соответствии с СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей» и Пособию к МГСН 5.01.94* «Стоянки легковых автомобилей». Минимальный размер одного машиноместа составляет 5,0 x 2,3 м. Исходя из геометрических размеров автомобильной стоянки, минимального размера машиноместа, необходимых свободных площадей для заезда автомобилей, количество машиномест не превышает 31.*

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке недвижимости, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. Для этого, вся совокупность объектов рынка (например, совокупность торговых площадей, предлагаемых в аренду в определенном городе в течение определенного периода) должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек – по степени готовности в момент продажи), т.е. должна быть проведена *типизация* объектов.

Целью типизации является выделение групп однородных объектов – как по характеристикам (близких по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене.

Как уже было отражено выше, на рынке недвижимости для хранения автомобилей можно выделить четыре основных типа:

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

В данном случае, объект оценки относится к четвертому типу - специальные открытые площадки, предназначенные для размещения и (или) хранения автотранспортных средств.

10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

10.1. Основные этапы оценки методом прямой капитализации.

- Оценка потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа текущих ставок, тарифов и тенденции развития на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
- Оценка потерь от неполной загрузки площадей и невзысканных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому имуществу.
- Определение действительного валового дохода (ДВД).



- Расчет операционных расходов по эксплуатации оцениваемого имущества, которые основываются на анализе фактических издержек по его содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности.

- Определение чистого операционного дохода (ЧОД).
- Определение ставки капитализации.
- Определение текущей стоимости будущих денежных доходов от имущественного комплекса.

10.2. Оценка потенциального валового дохода (ПВД).

Потенциальный валовой доход (ПВД) рассчитывается с учетом предположения о том, что если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы, и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы.

Основные этапы определения потенциального валового дохода:

- определение вероятной арендной ставки.
- определение потенциального валового дохода.

10.2.1. Определение вероятных арендных платежей.

В доходном подходе при определении арендных ставок можно применять элементы методов сравнительного подхода, в том числе, если имеется достаточный объем информации по сопоставимым объектам.

Для определения вероятной арендной ставки объекта оценки был проведен анализ рынка аренды недвижимости хранения автомобилей в г. _____. На момент проведения оценки на рынке аренды удалось выявить три объекта. Критерием отбора служили следующие параметры:

- дата предложения сопоставима с датой оценки (_____ год);
- объекты аналоги расположены в г. _____;
- вид договора – договор прямой аренды;
- в стоимости арендной платы включены эксплуатационные расходы.

Данные по объектам аналогам представлены в таблице 10.2.1.1.

Таблица 10.2.1.1.: характеристики объектов аналогов.

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			
Дата оферты			
Передаваемые имущественные права	ППА	ППА	ППА
Условия финансирования и оплаты	типичные	типичные	типичные
Условия совершения сделки	типичные	типичные	типичные
Месторасположение			
Тип объекта	ИТГ	ИТГ	ИТГ
Арендная плата, руб./м.м./мес.	2 700	2 500	4 000

Все поправки вносятся в абсолютном и относительном (процентном) выражении к цене предложения объекта-аналога. Надо также учитывать, что если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект имеет лучшие характеристики, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком «минус», исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы, по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Поправки на объекты аналоги вносились по следующим элементам сравнения:

- *Тип объекта.* Цена сделки в значительной степени зависит от типа сдаваемого объекта. В качестве объектов-аналогов были отобраны индивидуальные типовые гаражи (предложения аренды машиномест на открытых стоянках в г. _____ не выявлено). Корректировка на отличие в типе объектов определялась на основании данных о сдаче в аренду ИТГ и машиномест на открытых стоянках в г. Москве методом парных сравнений. Расчет корректировки представлен в таблице 10.2.1.2.

Таблица 10.2.1.2.: Расчет корректировки на отличие в типе объектов.

Источник информации			Среднее арифметическое
Местоположение	Партизанская	Выхино	--
Арендная плата ИТГ, руб./мес.	3 000	2 500	--
Арендная плата машиномест на открытой стоянке, руб./мес.	2 300	2 000	--
Соотношение (ОС/ИТГ)	0,767	0,800	0,784

Расчет скорректированной арендной платы представлен в таблице 10.2.1.3.

Таблица 10.2.1.3.: Расчет скорректированной арендной платы.

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Арендная плата, руб./м.м./мес.	2 700	2 500	4 000
Тип объекта	ИТГ	ИТГ	ИТГ
Корректировка на отличие в типе объектов	0,784	0,784	0,784
Скорректированная арендная плата, руб./м.м./мес.	2 117	1 960	3 136

Расчет вероятной арендной ставки объекта оценки представлен в таблице 10.2.1.4.

Таблица 10.2.1.4.: Расчет вероятной арендной платы для машиноместа на открытой автомобильной стоянке.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Арендная плата, руб./м.м./мес.	--	2 117	1 960	3 136
Вероятная арендная ставка, руб./м.м./мес.	2 404	--	--	--
Вероятная арендная ставка, руб./м.м./год	28 848	--	--	--

10.3. Определение ПВД.

Расчет потенциального валового дохода происходит путем перемножения годовой арендной платы на количество машиномест объекта оценки: $28\ 848 * 31 = 894\ 288$ руб./год.

10.4. Оценка потерь от неполной загрузки площадей и невзысканных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому имуществу.

Для каждого вида недвижимости существуют свои среднерыночные показатели уровня загрузки сдаваемых в аренду площадей. Как правило, уровень загрузки определяется по фактическим показателям. В данном случае, учитывая существенное превышение уровня спроса над предложением, степень загрузки приближается к 100%.

Обычный порядок расчетов – предоплата за месяц плюс возможный залог в размере месячной оплаты, который будет либо засчитан, как плата за последний месяц, либо возвращен, т.е. случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды подобной недвижимости являются исключением.

10.5. Определение действительного валового дохода (ДВД).

Действительный валовой доход – это сумма, остающаяся после того, как из ПВД вычтен процент недоиспользования и внесена поправка на плохие долги. В данном случае ДВД будет равен ПВД.

10.6. Операционные расходы.

Операционные расходы представляют собой затраты, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости и получением необходимого уровня доходов. Они подразделяются на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение или резервы;

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта.

К условно-постоянным расходам относят следующие затраты:

Земельный налог. Согласно статье 389 НК РФ объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения _____ и _____), на территории которого введен налог. В соответствие со статьей 392 налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности. В соответствие с постановлением Главы _____ р-на № _____ от _____ на территории р-на действуют следующие налоговые ставки от кадастровой стоимости земельных участков:

- 0,3 процента – в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или землям в составе зон сельскохозяйственного использования в городском округе _____ и используемых для сельскохозяйственного производства;
- 0,1 процента – в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящийся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
- 0,2 процента – в отношении земельных участков, представленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства физическим лицам и созданным ими некоммерческим организациям для этих целей;
- 0,3 процента – в отношении земельных участков, занятых индивидуальными и кооперативными гаражами;
- 1,5 процента – в отношении прочих земельных участков.

В качестве налоговой ставки выбран предпоследний вариант – 0,3%.

В виду отсутствия информации о кадастровой стоимости или номера кадастрового квартала земельного участка в качестве расчетного значения выбран средний показатель кадастровой стоимости (Приложение к распоряжению Министерства экологии и природопользования Московской области от _____ г. № _____). Средний показатель кадастровой стоимости (земли под гаражами и автостоянками) составляет 4 727 руб./м.кв.

Таким образом, рассчитанная величина земельного налога составляет: $4\,727 * 0,003 * 563 = 7\,984$ руб.

Условно-переменные – это расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются:

- коммунальные расходы (электричество);
- организация охраны и уборка территории;

Коммунальные расходы. В данном случае к коммунальным расходам относятся платежи за электроэнергию. В ходе осмотра объекта оценки было установлено, что территорию в темное время суток освещают фонари с лампами ДРЛ. В виду отсутствия информации о фактических затратах коммунальные расходы определялись на основании следующих предположений:

- количество осветительных приборов – не менее трех;
- лампы ДРЛ выпускают следующих мощностей – 250, 400, 700, 1000 Вт. Расчет будет производиться для фонарей с лампами 700 Вт.

Расчет затрат на коммунальные услуги представлен в таблице 10.6.1.

Таблица 10.6.1.: Расчет затрат на коммунальные расходы.

№ п/п	Показатель	Значение
1.	Тип лампы	ДРЛ
2.	Мощность, Вт	700
3.	Количество ламп	3
4.	Реальная потребляемая активная мощность стандартным светильником с лампой, кВт/ч)	0,78
5.	*Тариф на электроэнергию (дифференцированный тариф по зонам суток), руб./кВт	1,25
6.	Количество часов в сутки	9
7.	Коммунальные расходы, руб./год	9 609

Организация охраны и уборки территории. Как правило, на подобных небольших объектах функции сторожа и дворника выполняются одним человеком. Средняя заработная плата подобных работников составляет порядка 8 000 руб./мес. Для организации полноценного дежурства (из расчета - смена 8 часов) необходимо привлекать минимум двух человек. Затраты на выплату заработной платы составляют: $8\,000 * 2 * 12 = 192\,000$ руб.

Расходы на замещение или резерв. С учетом функционального использования оцениваемого объекта, для того, чтобы недвижимость с течением времени не потеряли свою экономическую привлекательность, необходимо через определенный промежуток времени производить замену быстроизнашиваемых конструктивных элементов. В данном случае, быстроизнашиваемых элементов в ходе осмотра не выявлено. Например, предельный срок эксплуатации покрытия из асфальтобетона на трассе составляет порядка 12 лет. На стоянке подобное покрытие, возможно эксплуатировать значительно дольше. Металлический забор при правильной постройке и эксплуатации сохраняет свои функции не менее 25 лет. Расходы на замещение при расчетах не учитывались.

Расчет операционных расходов представлен в таблице 10.6.2.

Таблица 10.6.2.: Расчет операционных расходов.

Статья расходов	Величина затрат, руб./год
Земельный налог	7 984
Коммунальные расходы	9 609
Охрана и уборка помещений	192 000
ИТОГО:	209 593

* затраты на управление недвижимостью не учитывались. Управлением занимается владелец имущества.

10.7. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).

Чистый операционный доход рассчитывается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов. Чистый операционный доход составляет: $894\,288 - 209\,593 = 684\,695$ руб.

10.8. Определение ставки капитализации.

С математической, точки зрения, ставка капитализации - это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости имущества. В экономическом смысле в роли ставки капитализации выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами - это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

В практике оценки для расчета ставки капитализации используются различные методы: техника инвестиционной группы; метод Эллвуда (модифицированный метод техники инвестиционной группы); метод расчета с применением коэффициента покрытия долга, метод рыночной экстракции, метод кумулятивного построения.

Использование техники инвестиционной группы; метода Эллвуда (модифицированный метод техники инвестиционной группы); метода расчета с применением коэффициента покрытия долга при расчете ставки дисконта для оцениваемого имущества ставится под сомнение, так как они применяются в случаях, когда используется для развития объекта заемный капитал. Эксплуатация оцениваемого имущества предполагается без использования заемного капитала.

Использование метода кумулятивного построения, как правило, вносит достаточно серьезную субъективную составляющую в конечный результат.

Наиболее объективным является метод рыночной экстракции. Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Желательно, чтобы коэффициент капитализации методом рыночной экстракции рассчитывался не менее чем по 5 сопоставимым объектам.

Объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).

Учитывая вышесказанное, расчет ставки капитализации проводился методом рыночной экстракции. В качестве объектов были выбраны ИТГ расположенные в г. _____. Результаты расчета представлены в таблице 10.8.

Таблица 10.8.: Определение ставки капитализации.

Источник информации					
Местоположение					
Стоимость продажи, руб.	120 000	150 000	200 000	150 000	91 000
Арендные платежи, руб./мес.	3 000	3 400	4 500	3 000	2 000
Арендные платежи, руб./год	36 000	40 800	54 000	36 000	24 000
*Эксплуатационные расходы, руб./год	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
ЧОД, руб./год	31 000	35 800	49 000	31 000	19 000
Ставка капитализации, %	25,8	23,9	24,5	20,7	20,9



Ставка капитализации (среднее арифметическое), %	23,2
--------------------------------------------------	------

* согласно информации полученной от владельцев ИТГ расположенных в г. _____, эксплуатационные расходы составляют порядка 5 000 руб./год.

10.9. Определение текущей стоимости будущих денежных доходов от оцениваемого имущества.

Текущая стоимость будущих денежных доходов от оцениваемого имущества составляет: $684\ 695 / 0,232 = 2\ 951\ 272$ рублей.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества с целью информирования Заказчика для предоставления сведений в суде.

В соответствии с международными и российскими стандартами определение рыночной стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных методов оценки, а именно: затратного, сравнительного и доходного подходов.

Согласование результатов, полученных различными методами, как правило, проводится путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности.

Как следует из выводов, сделанных Оценщиком в процессе подготовки настоящего отчета, из трех оценочных подходов использовались один – доходный.

Исходя из вышеизложенного, и руководствуясь своим опытом и профессиональными знаниями, Оценщик счел возможным придать следующие удельный вес величине стоимости, полученной сравнительным подходом - 1,0 (100%). Результаты согласования представлены в таблице 11.

Таблица 11.: *Согласование результатов оценки.*

Подходы	Стоимость, руб.	Удельный вес	Результат, руб.
Затратный	не применялся	--	--
Сравнительный	2 951 272	1	2 951 272
Доходный подход	не применялся	--	--
ИТОГО с учетом округлений:	--	--	2 951 272

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод:

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом на дату оценки 02 февраля 2007 г. составляет 2 950 000 (два миллиона девятьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Эксперт - оценщик: _____ Ф.И.О.

Генеральный директор
ООО «Техническая строительная экспертиза _____ Гезь. В.А.

