MUNICH CONSULTING ENTERPRISE
г. Москва, Нахимовский проспект, д. 23 корп.1, оф.81
www.mceconsult.ru, info@mceconsult.ru
8(926)-456-82-46/ 8(916)-807-88-99

«УТВЕРЖДАЮ»
Коммерческий директор **ООО «М-КОНСАЛТИНГ»**

_____ /Шингаркин Д.В./

М.П. 26.04.2018г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

По установлению рыночной стоимости объекта недвижимости по административному делу установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости

ОБРАЗЕЦ

Москва 2018 г.

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, Шингаркину Дмитрию Викторовичу, в связи с определением Московского --- суда от 19 марта 2018 года о назначении судебной оценочной экспертизы по административному делу , как эксперту ООО «М-Консалтинг», в соответствии со ст. 79 и 80 ГПК РФ понятны права и обязанности эксперта, предусмотренные ст.85 ГПК РФ и ст.ст.16,17 Федерального закона от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 УК РФ предупрежден.

Эксперт _____ / Д.В. Шингаркин

ОБРАЗЕЦ

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ 4
1.1. Основание для проведения экспертизы 4
1.2. Сведения об Эксперте 5
1.3. Вопросы, поставленные перед экспертами: 6
1.4. Методы, примененные при производстве судебной экспертизы: 6
ГЛАВА 2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ 7
2.1. Количественные и качественные характеристики объекта экспертизы 7
2.2. Вопросы, поставленные судом и исследуемые в рамках настоящего экспертного заключения, относятся к стоимостной экспертизе 11
2.3. Заключение эксперта по поставленным вопросам 12
2.4. Анализ рынка объекта экспертизы 13
2.5. Анализ ликвидности объекта оценки 23
2.6. Анализ наиболее эффективного использования 26
2.7. Определение рыночной стоимости объекта экспертизы в рамках затратного подхода 28
2.7.1. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках затратного подхода 29
2.7.2. Определение затрат на замещение. 43
2.7.3. Определение накопленного износа 49
2.7.4. Расчет рыночной стоимости объекта экспертизы в рамках затратного подхода 52
2.8. Определение рыночной стоимости объекта экспертизы в рамках сравнительного подхода 53
2.8.1. Расчет рыночной стоимости Объекта экспертизы в рамках сравнительного подхода. 57
2.9. Определение рыночной стоимости объекта экспертизы в рамках доходного подхода 67
2.9.1. Определение потенциального валового дохода 68
2.9.2. Определение действительного валового дохода 104
2.9.3. Определение чистого операционного дохода. 105
2.9.4. Определение ставки капитализации 106
2.9.5. Расчет рыночной стоимости объекта экспертизы в рамках доходного подхода. 113
2.10. Согласование результатов оценки рыночной стоимости 113
ГЛАВА 3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ 116
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ЭКСПЕРТА 117

ОБРАЗЕЦ

ГЛАВА 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основание для проведения экспертизы

Наименование	Значение
Основание производства судебной экспертизы:	Определение Московского от 19.03.2018г. о назначении экспертизы об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости по административному об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости.
Лицо, назначившее судебную экспертизу:	Председательствующий судья Московского --- суда ---
Вид экспертизы:	Судебная оценочная экспертиза
Организация (лица), которой (которым) поручено производство судебной экспертизы:	Эксперты Общества с ограниченной ответственностью «М-Консалтинг» (далее ООО «М-Консалтинг») ***Реквизиты ООО «М-Консалтинг»:*** Юридический адрес: 117209, город Москва, Нахимовский проспект, дом 23, корпус 1, оф.81 Фактический адрес: 117209, город Москва, Нахимовский проспект, дом 23, корпус 1, оф.81 ИНН / КПП: 7727096435 / 772701001 Основной государственный регистрационный номер : 1157746287027 Дата присвоения ОГРН: 01.04.2015 Контактная информация: тел.+7-(499)-397-00-96/+7-(916)-807-88-99, +7-(926)-669-98-87, интернет сайт: www.mceconsult.ru, адрес электронной почты: mceconsult@bk.ru
Место производства судебной экспертизы:	▪ Московская область, г. Xxx, г. Москва, пр. Нахимовский, д. 23, корп.1, оф.81 – анализ материалов и составление заключения.
Дата обследования объекта экспертизы:	25.04.2018г.
Лица, проводившие обследование объекта экспертизы:	Шингаркин Дмитрий Викторович
Лица, присутствовавшие при обследовании объекта экспертизы:	Эксперт: Шингаркин Дмитрий Викторович Представитель истца: Крупышев Александр Анатолиевич Представители ответчика на осмотр не явились, были уведомлены телеграммой.
Оборудование и измерительные приборы, использованные при обследовании объекта экспертизы:	▪ Nikon COOLPIX L120. ▪ Лазерный дальномер Leica Disto D510, заводской номер 1031051246; поверка 26.04.2018г
Материалы, представленные экспертам для ознакомления:	Административное дело
Сведения о ранее проведенных по делу экспертизах:	Сведений не имеется

1.2. Сведения об Эксперте

Наименование	Значение
ФИО Эксперта	Привезенцев Кирилл Александрович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации: МСНО НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» (НП «ОПЭО»), зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за № 1326.23 почтовый адрес: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А, фактический адрес: г. Москва, ул. Зорге, д. 22А, бизнес центр «Сокол Бридж», 9-й этаж. Регистрационный номер в реестре членов МСНО НП «ОПЭО» № 1326.23.
Образование и квалификация	Документ об образовании: Диплом ВСГ 1928175 от 26.06.2008г., выдан Государственным образовательным учреждением «Сочинский государственный университет туризма и курортного дела»; Диплом о профессиональной переподготовке рег. номер 17-ОБ-13 от 05.07.2013г., выдано Автономной некоммерческой организации высшего профессионального образования академии «Международный Университет в Москве»; Удостоверение о повышении квалификации №772403959687 регистрационный номер 0478 дата выдачи 10 ноября 2016г.,выдано Негосударственным образовательным частным учреждением высшего образования Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Стаж экспертной работы	1 год
Должность	Генеральный директор ООО «М-Консалтинг» Оценщик, эксперт
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис
Сумма страхования гражданской ответственности	3 000 000 (три миллиона) рублей
Контактная информация эксперта-оценщика	

ОБРАЗЕЦ

1.3. Вопросы, поставленные перед экспертами:

1. Допущено ли года об оценке рыночной стоимости здания магазина с кадастровым , назначение – нежилое, 3-этажный, общей площадью кв. м, расположенного по адресу: , нарушение требования законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требования Федерального закона от 29 июня 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской федерации» федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объекта недвижимого имущества и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости.
2. В случае если оценщиком при составлении указанного отчета об оценке допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости названного объекта недвижимости, определить его рыночную стоимость на 1 августа 2015 года.
3. Определить, укладывается ли расхождение оспариваемой кадастровой стоимости объекта недвижимости с определенной по результатам экспертизы его рыночной стоимостью в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений.

1.4. Методы, примененные при производстве судебной экспертизы:

При проведении исследований использовались следующие методы научного и экспертного исследования:

- всеобщий диалектический метод (метод логики);
- общие (общенаучные) методы – наблюдение, измерение, описание;
- специальные методы, первоначально разработанные для определенного рода (вида) экспертизы либо заимствованные из иных отраслей научной или прикладной деятельности.

На основе указанных методов использованы рядовые (видовые), типовые и конкретные (частные) экспертные методики, в том числе:

- визуальное и инструментальное обследование помещений;
- обследование и измерение земельного участка;
- опрос присутствующих сторон;
- анализ материалов гражданского дела и нормативно-технических источников;
- расчеты и моделирование с использованием специальных программных комплексов.

ОБРАЗЕЦ

ГЛАВА 2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

обратился в Московский ууой суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости находящегося у него в собственности здания магазина, расположенного в Ленинском районе Московской области, равной его рыночной стоимости.

Административный истец утверждает, что кадастровая стоимость названного объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, что влечет для него (истца) увеличение налогового бремени.

Административный истец просит суд установить кадастровую стоимость принадлежащего ему здания равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на дату кадастровой оценки в представленном отчете об , составленном оценщиком
В судебном заседании, в связи с оспариванием административным ответчиком - Министерством имущественных отношений Московской области, достоверности величины рыночной стоимости объекта недвижимости, определенной в отчете об оценке, представителем истца
Принимая во внимание существенное расхождение между кадастровой стоимость спорного объекта недвижимости и его рыночной стоимостью, определенной в отчете об оценке, подготовленном оценщиком по заказу истца, суд полагает возможным назначить по делу экспертизу для проверки данного отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности и определения, в случае необходимости, действительной рыночной стоимости здания.

Проведение экспертизы суд полагает целесообразным поручить эксперту Общества с ограниченной ответственностью ООО «М-Консалтинг» Шингаркину Дмитрию Викторовичу. Отводов данному эксперту не заявлено.

2.1. Количественные и качественные характеристики объекта экспертизы

Таблица 1. Местонахождение и расположение

Наименование объекта экспертизы	Здание магазина, расположенное по адресу: Московская область,
Престижность района расположения (очень высокая, высокая, средняя, низкая, очень низкая)	Средняя. Объект экспертизы расположен в спальном районе г. Ххх в 5 км от МКАД в непосредственной близости от основных транспортных магистралей, район расположения объекта экспертизы характеризуется развитой инфраструктурой.
Коммерческая привлекательность объекта экспертизы	Высокая, местоположение объекта экспертизы характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком и первой линией расположения относительно основных транспортных магистралей можно сделать вывод, что местоположение является коммерчески привлекательным.
Характер застройки в районе расположения	Объект экспертизы расположен в спальном районе г. Ххх. Характер окружающей застройки – многоэтажные жилые дома, также есть объекты торгового и административного назначения.
Описание инженерной инфраструктуры в районе расположения	В районе имеются все виды инженерного благоустройства: водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление. Все коммуникации находятся в рабочем состоянии.
Описание транспортной инфраструктуры в районе расположения	Объект экспертизы расположен рядом с крупными магистралями города: , а также трасса федерального значения М-4 «Дон». Рядом с объектом экспертизы, находятся остановки общественного транспорта.
Наличие парковки	На территории объекта экспертизы

ОБРАЗЕЦ

Наименование объекта экспертизы	Здание магазина, расположенное по адресу: Московская область,
Экологическая характеристика района расположения	Район расположения объекта экспертизы характеризуется экологически неблагоприятной обстановкой

Таблица 2 Описание количественных и качественных характеристик объекта экспертизы

Объект экспертизы	Здание магазина площадью
Адрес	Московская область,
кадастровый номер объекта экспертизы	50:
Охранный статус объекта	Нет
Использование объектов на дату оценки	Используется в качестве магазина.
Сведения об износе и устаревании	Год завершения строительства – 2008 г
Балансовая (остаточная) стоимость объекта экспертизы	Балансовая (остаточная) стоимость, не представлена заказчиком.
Характеристика земельного участка, на котором расположено здание	Общая площадь: 2028 кв. м Категория земель: Земли населенных пунктов Назначение: Для размещения магазина
Площадь застройки здания, расположенного на земельном участке кв. м	1120,6[1]
Общая площадь, кв. м	,9[2]
Строительный объем, куб. м	11 719[3]
Этажность	3 надземных этажа
Фундаменты	Бетонный ленточный
Каркас здания	Кирпичные блоки
Стены	Штукатурка с водоэмульсионной краской, плитка керамическая.
Потолок	Панели «Армстронг»
Крыша	Сендвич-панели
Полы	Плитка керамическая

[1] По данным техпаспорта;

2 По данным техпаспорта;

3 По данным техпаспорта;

Объект экспертизы	Здание магазина площадью
Сведения о состоянии	Хорошее состояние

Таблица 3 Фотографии объекта экспертизы

Окружение объекта экспертизы	
Фасад здания	
Состояние внутренних помещений (торговые помещения)	
Состояние внутренних помещений (складские помещения)	
Состояние внутренних помещений (офисные помещения)	

ОБРАЗЕЦ

Вспомогательные помещения, коридоры, лестничные пролеты, лифты	

ОБРАЗЕЦ

2.2. Вопросы, поставленные судом и исследуемые в рамках настоящего экспертного заключения, относятся к стоимостной экспертизе

1. *назначение – нежилое, 3-этажный, общей площадью, кв. м, расположенного по адресу: , нарушение требования законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требования Федерального закона от 29 июня 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской федерации» федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объекта недвижимого имущества и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости.*

В ходе изучения материалов Дела

Согласно Письменному объяснению относительно административного искового заявления, (далее Административный истец) обратился в Московский ууой суд с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. В качестве доказательства по делу предоставлен Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – Отчет).

Министерством имущественных отношений Московской области при исследовании данного доказательства на предмет соответствия нормам законодательства, регулирующим оценочную деятельность:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (далее – Закон №135-ФЗ);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 (далее – ФСО №1);
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 (далее – ФСО №2);
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 (далее – ФСО №3);
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 22.09.2014 №611 (далее – ФСО №7);
- Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 №21-ФЗ

Выявлены следующие нарушения:

1) Величина прибыли предпринимателя в размере 5% при расчете стоимости в рамках затратного подхода определена оценщиком экспертно, не обоснована расчетами и/или ссылками на справочные материалы и не проанализирована на соответствие рыночным данным (стр. 70 Отчета). Нарушены п.5, 13 ФСО №3.
2) При определении стоимости объекта оценки оценщиком не учтен фактор местоположения. Объект оценки расположен в центральной части г. Ххх, на красной линии, в районе сложившейся многоэтажной застройки.

Объект-аналог №1 расположен в селе Ям г. о. Домодедово, информация о расположении относительно красной линии отсутствует. Объект-аналог №2 расположен в одном районе с объектом оценки, но во дворах:

Объект-аналог №3 расположен в поселке городского типа Октябрьский Люберецкого района (копии объявлений на стр. 113-115 Отчета).

ОБРАЗЕЦ

Данный существенный для определения стоимости объекта оценки фактор оценщиком не проанализирован и не учтен. Нарушен п.5 ФСО №3.

3) Оценщиком не учтено, что объект-аналог №1 в сравнительном подходе предлагается в состоянии «под отделку» (копия объявления на стр.113 Отчета) и по состоянию отличается от объекта оценки. Корректировка по данному различию отсутствует. Нарушен п.5 ФСО №3.

4) Понижающая корректировка на площадь при расчете доходным подходом не обоснована, поскольку помещения в торговых центрах всегда сдаются по частям (стр. 95 Отчета). Нарушен п.5 ФСО №3.

2. *В случае если оценщиком при составлении указанного отчета об оценке допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости названного объекта недвижимости, определить его рыночную стоимость на 1 августа 2015 года.*

3. *Определить, укладывается ли расхождение оспариваемой кадастровой стоимости объекта недвижимости с определенной по результатам экспертизы его рыночной стоимостью в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений.*

2.3. Заключение эксперта по поставленным вопросам

Вопрос 1. О допущении нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности

Изучив представленные материалы и ., эксперт ООО «М-консалтинг» установил:

- Выявленные в Письменных объяснениях относительно административного искового заявления нарушения Федеральных стандартов оценки, которые были допущены Оценщиком при составлении указанного Отчета, действительно, имеют место. Отчет содержит ошибки _____

Вопрос 2. Определение рыночной стоимости объекта экспертизы на 01.08.2015г.

Стоимостная экспертиза — это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов (арендаторов и арендодателей) о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

Для определения рыночной стоимости объектов используются три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с Приказом от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" дается следующее определение затратному подходу:

«Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта экспертизы, основанных на определение затрат, необходимых на воспроизводство либо замещение объекта экспертизы, с учетом его износа и устаревания»

ОБРАЗЕЦ

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с Приказом от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" дается следующее определение доходному подходу:

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с Приказом от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" дается следующее определение сравнительному подходу:

«Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта экспертизы с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах».

Для целей определения рыночной стоимости объекта экспертизы применялись все три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости затрат на строительство и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка. Таким образом, информация, представляемая методом определения затрат, безусловно имеет важное значение для осуществляемого анализа.

Кроме того, анализ рынка аренды и продажи объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом экспертизы, в месте расположения объекта экспертизы показал достаточное количество предложений и ценовой информации для осуществления оценки методами сравнительного и доходного подходов.

По мнению Эксперта, методы всех трех подходов можно считать целесообразными в применении к оценке объекта экспертизы и в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дают объективные результаты.

2.4. Анализ рынка объекта экспертизы

Определение сегмента рынка

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;

ОБРАЗЕЦ

- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

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

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

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
  - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
  - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
  - паркинги, гаражи, автосервисы;
  - склады, складские помещения.

ОБРАЗЕЦ

4. **недвижимость социально-культурного назначения:**

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

Вывод: объект оценки относится к недвижимости коммерческого назначения – магазины и торговые центры.

Общая ситуация

Численность населения Московской области, по данным Росстат на 1 января 2015 года, составляет 7,23 млн человек. В состав Московской области входит 77 городов, из которых крупнейшими (не считая Зеленограда) по численности являются Балашиха (247,1 тыс.чел.), Химки (225,7 тыс.чел.) и Подольск (218,5 тыс. чел.).

Ситуация на рынке торговой недвижимости в I полугодие 2015 г. характеризовалась двумя тенденциями. Первая – продолжающийся массовый инерционный ввод в эксплуатацию новых торговых объектов, увеличивающий и без того существенное давление на арендодателей. Вторая – поиск ценового равновесия, приемлемого для собственников и арендаторов в условиях высокой курсовой волатильности и снижающегося оборота торговых операторов. Показатели, с которыми рынок подошел к концу квартала, безусловно, нельзя рассматривать как равновесные, а средние по рынку цифры могут быть мало применимы для оценки деятельности конкретных объектов. Тем не менее дальнейшее развитие именно этих тенденций будет формировать образ рынка в глазах инвесторов, девелоперов и потребителей.

Предложение

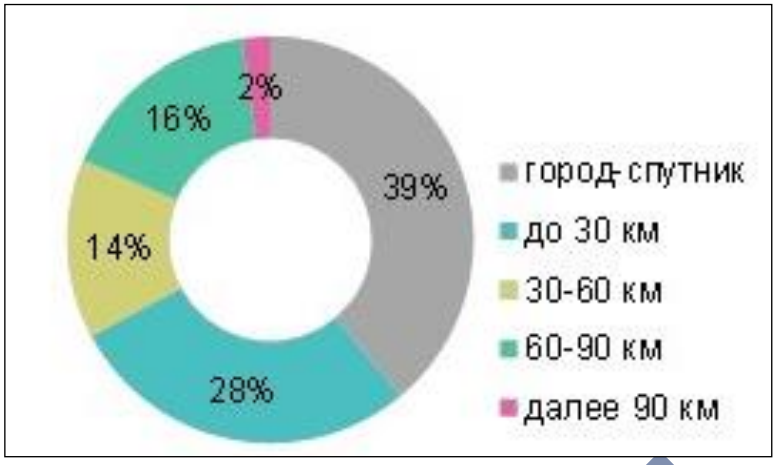
В городах Подмосковья функционирует более 100 профессиональных торговых центров, из которых 8 торговых центров было открыто в 2014 году и еще 6 планируется к открытию до конца 2015 года.

Объем рынка качественных торговых центров городов Подмосковья к июню 2015 года составил порядка 1,13 млн кв.м арендопригодной площади.

Что касается распределения объема площадей действующих торговых центров по зонам удаленности от МКАД, то здесь наибольшая доля приходится на города-спутники столицы (39%) и города, расположенные на удалении менее 30 км от МКАД (28%), к которым относятся в том числе Красногорск, Химки, Мытищи, Балашиха, Реутов, Люберцы. Практически поровну распределяются площади в профессиональных ТЦ городов на расстоянии 30-60 км от МКАД и 60-90 км от МКАД. Лишь 2% арендопригодных площадей приходится на торговые центры в городах далее 90 км от МКАД, к которым относятся Дубна и Луховицы.

ОБРАЗЕ

Рисунок 1. Распределение торговых площадей действующих торговых центров по зонам удаленности городов от МКАД, % от общего объема кв.м GLA



Следует отметить, что торговые объекты в городах Подмосковья представлены, в основном, форматом классических ТЦ и ТРЦ. Это связано с тем, что во многих городах, особенно дальнего Подмосковья, обеспеченность качественными торговыми площадями довольно низкая, а потребность у жителей в таких объектах существует. Поэтому у девелоперов нет необходимости внедрять новые форматы торговых объектов, поскольку поток покупателей им обеспечен.

Общий объем рынка качественных торговых центров Подмосковья на конец июня 2015 года составил 1,13 млн кв.м GLA.

Максимальный показатель объема ввода торговых центров в Подмосковье был зафиксирован в 2012 году и пока не был превышен. Начиная с 2012 года наблюдается снижение темпа прироста ввода площадей, которое в перспективе 2-3 лет будет продолжаться.

Рисунок 2. Объем рынка и ввод новых торговых площадей в городах Подмосковья по годам ввода, кв.м GLA

Спрос

В первом полугодии наиболее устойчивый уровень потребительского спроса сохранили сегменты продуктов и DIY. В особенности активное развитие, характерное для кризисных периодов, получили сети продуктовых дискаунтеров, например, «Дикси», «Пятерочка», «Магнит». Наибольшее снижение спроса и товарооборота произошло в сегментах fashion, ресторанов и развлечений. Такие изменения являются следствием резкого падения реальных располагаемых доходов потребителей и их стремления экономить на наименее необходимых товарах.

РАЗЕЛ

При этом во втором квартале многие сети анонсировали планы активного развития, например, Leroy Merlin, Uniqlo, KFC, METRO и другие. Это показывает, что некоторые участники рынка адаптировались к новой ситуации и готовы использовать ее для усиления позиции своей сети. При этом операторы очень тщательно подходят к выбору площадок и предпочитают размещать новые точки исключительно в успешных торговых центрах или на торговых коридорах с высокой проходимостью.

Принимая во внимание неблагоприятные макроэкономические и политические факторы, многие торговые операторы по-прежнему придерживаются осторожных планов развития на российском рынке. На протяжении шести месяцев держался стабильно низкий уровень спроса на торговые площади.

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

Диапазон цен по продаже торгово-офисной недвижимости в г. Ххх и близлежащих районах отражен в таблице ниже. Как видно из таблицы, наибольшая цена на объекты торгово-офисной недвижимости 88 339,22 руб., а наименьшая – 50 746,27 руб.

Анализ коммерческих условий проводился в месте расположения объекта экспертизы, а так же в близлежащих районах на расстоянии радиуса 20 км от него.

Таблица 4 Диапазон цен предложений по продаже торгово-офисной недвижимости в г. Ххх

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена руб./кв. м
г. Щербинка, ул. Мостотреста, д.14	700,00	49 000 000,00	70 000,00
г. Щербинка, ул. Железнодорожная	566,00	50 000 000,00	88 339,22
г. Ххх, пр-д Жуковский, д.3а	3 350,00	170 000 000,00	50 746,27
п. Октябрьский, ул. Ленина	1 500,00	95 000 000,00	63 333,33
г. Раменское,	1 999,00	125 000 000,00	62 531,27
Средневзвешенная стоимость за кв. м/руб.	**60 258,80**		

Источник: расчеты оценщика, База недвижимости "Realto.ru"

** В объявлениях о продаже объектов, сопоставимых с объектом экспертизы, указаны цены предложений, а не реальные цены сделок. В стоимости предложения не учтена возможная скидка на торг.*

Похожая ситуация наблюдается и на рынке аренды торгово-офисной недвижимости: диапазон арендных ставок торгово-офисной недвижимости в г. Ххх и близлежащих районах отражен в таблице ниже.

Таблица 5 Диапазон цен предложений по аренде офисной недвижимости в зависимости от района расположения

Адрес	Площадь, кв .м	Цена, руб. в год	Стоимость, руб./кв. м /год.
г. Ххх, пр-т Ленинского, д.35	315,00	4 536 000,00	14 400,00
г. Щербинка, ул. Южная	300,00	2 880 000,00	9 600,00
г. Щербинка, туп. Бутовский, д.14	50,00	420 000,00	8 400,00
г. Щербинка, ул. Южная	1 100,00	13 200 000,00	12 000,00
г. Щербинка, ул. Новостроевская, д.6	36,00	432 000,00	12 000,00
г. Раменское, ул. Ленинская, д.43а	60,00	576 000,00	9 600,00

ОБРАЗЕЦ

Адрес	Площадь, кв .м	Цена, руб. в год	Стоимость, руб./кв. м /год.
г. Раменское, ул. Бронницкая, д.6	21	204 000,00	9 714,29
Средневзвешенная стоимость за кв. м/руб.	**11 821,00**		

Источник: расчеты оценщика, База недвижимости "Realto.ru"

Что касается средних сроков экспозиции торговой недвижимости, то тут так же, как и в спросе, зависит от ликвидности и окупаемости объекта. Зависимость объектов недвижимости различной ликвидности от сроков экспозиции, по данным Ассоциации по развитию рынка недвижимости, на дату оценки отражена в таблице ниже.

№	Назначение	Нижняя граница, месяцев	Верхняя граница, месяцев	**Среднее значение, месяцев**
	объекты общественного (гражданского) назначения			
1	**Административные (офисные)** здания и помещения	4	9	**6,5**
2	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	5	9	**7**
3	**Лабораторные** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	11	**8**
4	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	4	8	**6**

Как видно из таблицы, средние сроки экспозиции для объектов недвижимости торгового назначения составляют 4-8 месяцев.

<u>Анализ ценообразующих факторов</u>

В условиях рыночной экономики на формирование цен влияют факторы, получившие название ценообразующих.

Под ценообразующими факторами понимается совокупность различных переменных аргументов (условий), которые влияют на формирование уровня, структуры и динамики цен, определяя их повышательную или понижательную тенденцию.

Все факторы, влияющие на уровень цен на объекты недвижимости, могут быть разделены на две группы:

- Характеристики сделки;
- Характеристики объекта.

Среди факторов, отражающих условия сделки и влияющих на цену объекта, можно назвать такие как:

- Потребность в приобретении у продавца;
- Использование ипотечного кредитования;
- Рассрочки и другие условия.

Характеристики объекта – это его физические параметры, отличающие данный объект от других. К основным ценообразующим факторам, характеризующие объект недвижимости, на рынке коммерческой недвижимости можно отнести следующие:

- Местоположение (район, в котором расположен объект, близость к центру, транспортная доступность, близость остановок общественного транспорта, экология, инфраструктура, состояние прилегающей к дому территории, наличие поблизости парковой зоны и другие);
- Общая площадь;

ОБРАЗЕ

- Этаж;
- Тип здания
- Тип объекта (встроенное помещение/отдельно-стоящее здание)
- Материал ограждающих конструкций
- Наличие отдельного входа;
- Наличие парковки;
- Состояние внутренней отделки помещений;
- Физическое состояние конструктивных элементов

Как показывает практика оценочной, а также риэлторской деятельности, на рынке торгово-офисной недвижимости на ценообразование объектов значительное влияние оказывают следующие основные группы факторов: а) местоположение; б) физические характеристики.

Местоположение. Местоположение является одним из самых существенных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города, экологической обстановки района, инфраструктуры района и т.д. Ниже на рисунке приведены коэффициенты раличия стоимости недвижимости торгово-офисного назначения в зависимости от статуса населенного пункта по данным «Справочника оценщика недвижимости-2014» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014г..

Рисунок 3. Границы интервала значений ценообразующего фактора на территориальное местоположение объекта

Отношение цен низкоклассных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,65	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,59	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,45	0,89
Прочие населенные пункты	0,49	0,37	0,61

Также немаловажным фактором, оказывающим влияние на формирование стоимости, является локальное местоположение объекта недвижимости: удобство подъездных путей интенсивность автотранспортного и пешеходного движения, расположение относительно красной линии и т.д. Наибольшую привлекательность имеет офисная недвижимость, расположенная относительной красной линии к основной транспортной магистрали, с интенсивными пешеходными и транспортными потоками. Ниже на рисунке приведены данные по стоимости продажи в зависимости от локального месторасположение объекта торгово-офисной недвижимости.

Рисунок 4. Границы интервала значений ценообразующего фактора на локальное местоположение объекта в зависимости от расположения относительно красных линий

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Зданий и помещений, сооружений:			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,55	0,91	**0,73**

Источник: Информационно-аналитический портал www.statrielt.ru.

Площадь объекта. Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Корректировка на площадь была определена «Справочника оценщика недвижимости-2014» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014г. Данные справочника приведены на рисунке ниже:

Таблица 6 Корректировка на площадь.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Отделка помещений. Наиболее привлекательными для потенциальных покупателей являются помещения, имеющие качественную современную отделку, что избавляет будущего покупателя от дополнительных затрат на отделку. В случаях если отделка помещений требует проведения ремонта, для потенциального покупателя при приобретении объекта недвижимости встает вопрос о дальнейшем проведении ремонта, для приведения объекта недвижимости в соответствующее рабочее состояние. Таким образом потенциальный покупатель понесет затраты, связанные с проведением ремонта.

Для определения необходимого уровня корректировки оценщики использовали данные информационно-аналитического портала www.statrielt.ru. Размеры корректировок отражены на рисунке ниже.

Рисунок 5. Границы интервала значений ценообразующего фактора на отделку помещений

Характеристика отделки	**Без внутренней отделки** и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			**С простой внутренней отделкой** (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	**С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой** (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)			**С высококачественной внутренней отделкой** (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)		
	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**		Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
Жилые здания и помещения (квартиры)	0,81	0,87	**0,84**	**1,00**	1,02	1,10	**1,06**	1,08	1,18	**1,13**
Торговые здания и помещения	0,81	0,91	**0,86**	**1,00**	1,01	1,11	**1,06**	1,05	1,16	**1,10**
Офисные (административные) здания и помещения	0,81	0,93	**0,87**	**1,00**	1,01	1,09	**1,05**	1,05	1,13	**1,09**

Источник: Информационно-аналитический портал www.statrielt.ru.

Физическое состояние конструктивных элементов. Объекты в хорошем состоянии стоят дороже объектов в удовлетворительном состоянии и требующих капитального ремонта. Границы интервала ценообразующего фактора были определены по данным. данным «Справочника оценщика недвижимости-2014» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014г. Данные справочника отражены на рисунке ниже:

Рисунок 6. Границы интервала значений ценообразующего фактора физическое состояние конструктивных элементов

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76

Этаж. Цены продажи на помещения, расположенные на разных этажах, отличаются друг от друга. Наиболее коммерчески привлекательны объекты, расположенные на первых этажах. В настоящем отчёте корректировка на этажность вносилась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2014» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014г. Данные справочника приведены на рисунке ниже:

Рисунок 7. Границы интервала значений ценообразующего фактора на этажность

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,60	0,80
Отношение удельной цене объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,73	0,90
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,93

Материал ограждающих конструкций. Как правило, цены предложений на объекты недвижимости, выполненные из кирпича, отличаются от цен предложений на объекты недвижимости, выполненные из дерева или иных материалов. В настоящем отчёте корректировка на материал ограждающих конструкций вносилась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2014» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014г. Данные справочника приведены на рисунке ниже:

Рисунок 8. Границы интервала значений ценообразующего фактора на материал ограждающих конструкций

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,75	0,73	0,77

Наличие отдельного входа Цены продажи на помещения, с отдельным входом и без отдельного входа, отличаются друг от друга. Наиболее коммерчески привлекательны объекты, с наличием отдельного входа. Размер корректировки был определён по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2016г. Данные справочника приведены на рисунке ниже

Рисунок 9. Границы интервала значений ценообразующего фактора на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие отдельного входа			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

2.5. Анализ ликвидности объекта оценки

В современной литературе редко встречаются публикации, посвященные вопросам ликвидности недвижимости. Среди отечественных ученых можно выделить Лейфера Л.А. и Яскевича Е.Е. Стоит отметить также международный стандарт оценки №4 «Оценка ссудного обеспечения. Залога и обеспечения долговых обязательств» и методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», принятые комитетом по оценочной деятельности Ассоциации российских банков. Однако в указанных документах приведены лишь общие понятия и требования к анализу ликвидности.

Количественной характеристикой ликвидности согласно Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога» может являться время рыночной экспозиции объекта.

Попытка структурировать подходы и разработать методику определения ликвидности объектов недвижимости была предпринята Е. Е. Яскевичем, который рассчитывает модели обоснования ликвидности объектов недвижимости по секторам. Недостаток моделей Е.Е. Яскевича заключается в их монофакторности, где в качестве основного фактора, влияющего на ликвидность, рассматривается площадь объектов.

Выявление факторов и определенных закономерностей, влияющих на ликвидность конкретного объекта, является одним из важнейших этапов определения ликвидности. Нами выделены основные факторы, которые чаще всего учитываются при оценке ликвидности объектов недвижимости.

Факторы, влияющие на ликвидность объектов недвижимости

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Считается одним из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Это справедливо, по мнению авторов, и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Множество факторов, которые характеризуются как количественными, так и качественными оценками, обусловливают необходимость разработки иной модели, которая будет учитывать весь их спектр. Авторы статьи предлагают использовать следующий алгоритм анализа ликвидности объектов недвижимости. Данный алгоритм построен на основе исследований рынка недвижимости для инвесторов, проводимых Е.Ю. Кензиной.

Таблица 7. Анализ факторов, влияющих на ликвидность

Посредством анализа особенностей рынка необходимо сделать общий вывод об уровне активности рынка региона. Общим итогом анализа рынка должно быть четкое понимание рынка. Вероятно, в условиях малоактивного рынка количественно учесть его конъюнктуру в заданном сегменте недвижимости не всегда возможно. Однако объект, который удачно расположен локально

и обладает привлекательными коммерческими характеристиками, всегда будет востребован на рынке.

Некоторые авторы, например, Т. Г. Касьяненко, предлагают определять ликвидность объекта с использованием экспертного метода на базе коэффициента эластичности. В методике выделено два фактора, которые влияют на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Факторы оцениваются с помощью специальной шкалы: значительно, средне, незначительно. Качественная оценка факторов поставлена в соответствие каждому из подтипов спроса в диапазон значений коэффициента эластичности. Данные представлены в виде матрицы, которая позволяет на основании качественной оценки факторов определять подтип спроса для конкретного объекта.

Определение подтипов спроса

Число потенциальных покупателей объекта	Специализация объекта	Подтип спроса	Тип спроса	Значение коэффициента эластичности
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	1
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный	Эластичный	1
Значительное	Значительная	Средне-эластичный		1
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный		0,85
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	0,76
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный	Неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный		0,68
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный		0,68
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	0

Для определения мотивированного суждения о ликвидности объекта через вероятный срок экспозиции можно воспользоваться таблицей ниже. В зависимости от значения срока экспозиции объекта оценки ликвидность распределяется, как правило, по категориям, изложенным ниже.

Таблица 8. Сроки экспозиции

Срок экспозиции, месяцев	Интерпретация ликвидности объекта
7 - 18	низкая ликвидность
3 - 6	средняя ликвидность
1 - 2	высокая ликвидность

При анализе ликвидности Объекта оценки Оценщиком рассматривались следующие факторы:

- назначение Объекта оценки;
- окружение и расположение;
- наличие и состав коммуникаций;
- наличие рынка объектов оценки;
- наличие и количество потенциальных покупателей недвижимости;

- наличие открытой ценовой информации;
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по качественным и количественным характеристикам с оцениваемым объектом;

В результате обзора рынка и анализа оцениваемого объекта, Оценщиком установлены следующие значения факторов ликвидности Объектов оценки:

Таблица 9 Анализ ликвидности объекта оценки

Наименование фактора	Значение фактора
Назначение Объекта оценки	Объект оценки (недвижимое имущество) относится к объектам торговой недвижимости.
Окружение и расположение	Объект оценки расположен в г. Ххх в 5 км от МКАД, в непосредственной близости от основной транспортной магистрали района. Район характеризуется в основном административно-бытовой, торговой и жилой застройкой
Наличие и состав коммуникаций	Объект оценки обеспечен всеми видами инженерного благоустройства: водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление, охрана
Наличие рынка объектов оценки	Анализ рынка Объекта оценки показал незначительное количество предложений по аренде/продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми.
Наличие и количество потенциальных покупателей объектов	По данным анализа рынка спрос на торговую недвижимость зависит от района города и ликвидности объекта. Объект экспертизы расположен в центральной части г., местоположение характеризуется высокой деловой активностью ы высоким спросом на торговые площади. В настоящий момент наибольшим спросом пользуется торговая недвижимость небольшой площади (до 100 кв.м), расположенная на оживленных улицах.
Наличие открытой ценовой информации	Достаточно
Примерные сроки реализации	По данным представителей Ассоциации по развитию рынка недвижимости, срок экспозиции сопоставимых с оцениваемыми по основным техническим параметрам, в случае реализации составит в среднем от 4-8 месяцев, при аренде от 1 до 3 месяцев.

Учитывая специфику объекта оценки, а также развитость рынка, можно сделать вывод, что объект оценки имеет среднюю ликвидность.

2.6. Анализ наиболее эффективного использования

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

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «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 объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- **Потенциал местоположения** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

ОБРАЗЕЦ

- **Рыночный спрос** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
- **Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.
- **Физическая возможность** – возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.
- **Финансовая оправданность** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
- **Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно незастроенного.

Поскольку цель настоящей определение стоимости объекта экспертизы без учета стоимости земельного участка, анализ земельного участка как условно свободного не производится. В качестве наиболее эффективного использования рассматривается текущее использование земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

Рассмотрим оцениваемый объект на соответствие перечисленным выше критериям.

Потенциал местоположения.

Объект оценки расположен в г. Ххх Ленинского района Московской области по адресу:
Местоположение характеризуется интенсивным транспортным и пешеходным трафиком. Транспортная доступность хорошая. Окружение объекта – смешанная застройка (административно-бытовые, торговые и жилые здания). Местоположение и характеристики оцениваемого объекта позволяют использовать его под торговое, офисное и жилое назначение.

ОБРАЗЕЦ

Рыночный спрос.

Район расположения Объекта оценки обеспечен офисными, торговыми и жилыми площадями. Транспортная доступность – хорошая. Таким образом, в районе расположения оцениваемых помещений существует спрос на жилые, торговые и офисные площади.

Юридическая правомочность.

Согласно санитарным нормам использование нежилых зданий возможно лишь под производственно-складское, административное или торговое назначение. Использование нежилых объектов недвижимости в качестве жилья запрещено.

Физическая возможность.

Учитывая архитектурную планировку помещений, его площадь, а также инфраструктуру и особенности местоположения (первая линия к основной транспортной магистрали), следует сделать вывод о целесообразности использования его как многофункционального торгового с административными помещениями. Таким образом, использование объектов для реализации торговой функции является наиболее целесообразным.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования).

Учитывая все вышеперечисленные факторы, Оценщик полагает, что максимальная эффективность присуща варианту использования объекта оценки в качестве здания торгового центра с административными помещениями.

Таблица 10 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта.

Факторы, критерии	Складские помещения	Жилые помещения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-	+	+	+
Рыночный спрос	-	+	+	+
Правовая обоснованность	+	-	+	+
Физическая возможность	-	-	+	+
Максимальная эффективность	-	-	+/-	+
Итого:	**1,0**	**2,0**	**4,5**	**5,0**

2.7. Определение рыночной стоимости объекта экспертизы в рамках затратного подхода

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

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства улучшений за минусом накопленного износа.

В зависимости от способа определения стоимости нового строительства улучшений остаточная стоимость (с учетом износа) может быть или стоимостью воспроизводства, или стоимостью замещения:

- Стоимость воспроизводства в современных условиях и текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии), или как стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке нового объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам,

ОБРАЗЕЦ

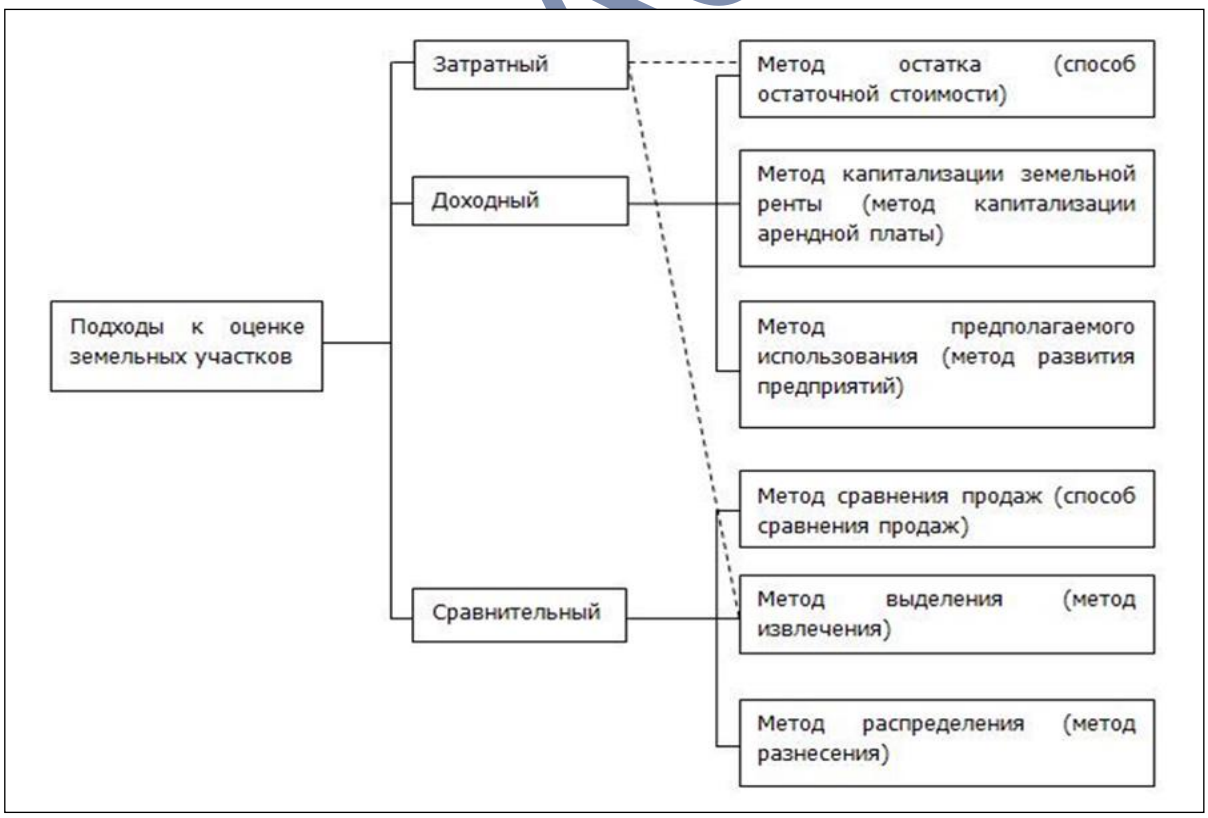
- Стоимость замещения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем конструктивным, функциональным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования, с применением современных материалов и строительных норм (аналога).

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- Определение стоимости земельного участка в предположении, что он не застроен;
- Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения) улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке;
- Определение величины предпринимательского дохода (прибыль предпринимателя);
- Определение величины накопленного износа (под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов)
- Определение остаточной стоимости объекта оценки по затратному подходу (стоимости воспроизводства или стоимости замещения) путём вычитания величины износа из полной восстановительной стоимости (стоимости замещения).
- К полученной величине стоимости с учетом износа добавляется стоимость земельного участка.

2.7.1. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках затратного подхода

В оценочной практике выделяют следующие методы оценки стоимости земельных участков:



Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка (способ остаточной стоимости) и ме-

тоде выделения (метод извлечения). На доходном подходе основаны метод остатка (способ остаточной стоимости), метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования (метод развития предприятий). На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения (метод извлечения), метод распределения.

Метод остатка - Метод применяется для оценки как свободных, так и полностью или частично застроенных земельных участков, как правило, находящихся в составе доходного объекта недвижимости. Применение данного метода основано на принципе остаточной продуктивности земли.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Подбор наиболее типичных для оцениваемой территории видов коммерческого использования оцениваемого земельного участка
- Расчет остаточной стоимости существующих или полной восстановительной стоимости (стоимости замещения) прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений для выбранных видов использования оцениваемого земельного участка, включая существующий (наиболее эффективный).
- Расчет общего чистого операционного дохода от объекта недвижимости.
- Расчет доли общего чистого дохода, приходящегося на строения, как произведения их полной восстановительной стоимости (стоимости замещения) на коэффициент капитализации доходов от улучшений.
- Расчет доли общего чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого операционного дохода и доли, приходящейся на строения.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

В соответствии с методом остатка рыночная стоимость земельного участка определяется по следующей формуле:

$$V_L = \frac{I - V_b * R_b}{R_L}$$

Где:

I – чистый доход, который генерирует застроенный земельный участок;

V_b – стоимость улучшений;

R_L и **R_b** – ставки капитализации доходов от земли и улучшений соответственно

Метод капитализации земельной ренты - Метод заключается в капитализации наиболее типичной и устойчивой величины ренты. Рента — доход, приносимый земельным участком. Данный метод применяется на рынках, где распространена практика сдачи земель в аренду. Для расчета стоимости земельного участка используется метод прямой капитализации.

ОБРАЗЕЦ

Метод предполагаемого использования - Метод предполагаемого использования так же, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка.
- Определение суммы и структуры расходов, обоснование сроков и графика строительства выбранного варианта застройки земельного участка.
- Прогнозирование будущих доходов от наиболее эффективного использования застроенного земельного участка.
- Расчет издержек, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования застроенного земельного участка.
- Оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

В соответствии с методом остатка рыночная стоимость земельного участка определяется по следующей формуле:

$$V_L = -\sum_{j=1}^{r} \frac{E_j}{(1+Y)^j} + \sum_{j=1+r}^{k} \frac{I_j}{(1+Y)^j}$$

Где:

E_j - расходы по созданию земельного участка, в соответствии с выбранным вариантом его использования;

I_j - доходы от эксплуатации созданных улучшений или продажи их по частям;

Y - доходность проекта по застройке земельного участка.

Метод сравнения продаж - Расчет рыночной стоимости участка земли с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж может использоваться для оценки земли, которая фактически не застроена или рассматривается как незастроенная для целей оценки.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Подбор участков земли, сопоставимых по ценообразующим факторам (элементам сравнения) с оцениваемым участком, с известными ценами продаж (цены предложений).
- Внесение корректировок в цены продаж (предложений) сопоставимых земельных участков, позволяющих учесть отличия объекта оценки от сопоставимого объекта по выбранным ценообразующим факторам (корректировка цен продаж сопоставимых объектов).
- Расчет стоимости земельного участка как среднего или средневзвешенного значения скорректированных цен сопоставимых объектов.

ОБРАЗЕЦ

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- Территориальное местоположение (административный район, округ, направление и т.д.)
- Локальное местоположение (транспортная доступность, удалённость от основной транспортной магистрали, рек, озер и т.д.)
- Правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка (вид разрешенного использования земельного участка);
- Физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- Имущественные права: обременение договорами аренды с условиями, не соответствующими рыночным, отсутствие права собственности на землю и т.д.
- Условия финансирования: использование при покупке кредитных ресурсов на условиях, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и т.д.
- Условия оплаты: безналичный расчет, наличные, векселя, взаимозачеты и т.д.
- Условия совершения сделки: нетипичные условия сделки, например, родственные отношения покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.д.
- Изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Метод выделения - Метод применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости — земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Метод выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков. Основным условием применения этого метода является соответствие существующего использования земельного участка и расположенных на нем улучшений его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Подбор объектов недвижимости с участками земли, аналогичными оцениваемому, с известными ценами продаж (цен предложений).
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок и внесение соответствующих корректировок по каждому элементу сравнения.
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

ОБРАЗЕЦ

- Определение рыночной стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов недвижимости как разности полной стоимости воспроизводства (стоимости замещения) и накопленного износа.
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения - Метод основан на принципах сбалансированности и вклада, которые утверждают, что существует нормальное или типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью недвижимости в целом. Метод используется при наличии данных о продажах застроенных земельных участках, аналогичных оцениваемому земельному участку при условии, что известно или может быть рассчитано соотношение стоимости земли и стоимости зданий (сооружений).

В зависимости от способа обработки первичной информации о продажах аналогов, возможны, по крайней мере, два варианта использования этого метода.

Один из них предполагает анализ, корректировку цен продаж застроенных земельных участков и расчет итогового значения стоимости, а затем выделение искомой стоимости земли из итогового значения стоимости.

В другом варианте вначале рассчитывается стоимость земли по каждому из имеющихся аналогов, а затем полученные результаты анализируются и корректируются с целью расчета искомой стоимости земельного участка.

В частности, для второго варианта оценки использование метода предполагает следующую последовательность действий:

- Подбор недавно проданных или предлагаемых на продажу объектов недвижимости с участками земли, аналогичными или близкими к оцениваемому участку, с известными ценами продаж или предложения соответственно.
- Определение отношения стоимости земли к общей стоимости собственности по каждому из подобранных объектов недвижимости.
- Расчет рыночных стоимостей участков земли, находящихся в составе сопоставимых объектов.
- Корректировка полученных стоимостей земельных участков к стоимости оцениваемого участка.
- Расчет стоимости оцениваемого земельного участка как среднего или средневзвешенного значения откорректированных стоимостей земельных участков.

Расчет стоимости можно проводить по следующим формулам, в зависимости от наличия исходных данных:

- Известна стоимость застроенных участков и доля земли в общей стоимости застроенных участков: $\mathbf{V_L = L \times V_O}$
- Известна стоимость застроенных участков и доля имеющихся улучшений в стоимости застроенных участков: $\mathbf{V_L = (L - B) \times V_O}$
- Известна стоимость будущих улучшений и доля имеющихся улучшений в общей стоимости застроенных участков: $\mathbf{V_L = (L - B) \times V_B/B}$

Где: $\mathbf{V_L}$ — стоимость земли; **L** — доля земли в общей стоимости застроенного участка; $\mathbf{V_O}$ — общая стоимость застроенного участка; $\mathbf{V_B}$ — стоимость улучшений; B — доля стоимости улучшений в общей стоимости застроенного участка.

<u>Обоснование выбора метода определения стоимости земельных участков:</u>

ОБРАЗЕЦ

Учитывая наличие развитого рынка земельных участков под коммерческую застройку, оценщики считают наиболее корректным использование метода сравнительного анализа продаж. В рамках данного метода используются релевантные оцениваемому участку методы сравнительного подхода. С учетом объема и качества полученной в результате исследований рынка информации оценщики принимают к дальнейшим расчетам метод сравнительного анализа продаж.

Определение рыночной стоимости земельного участка методом 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 целевому назначению. Данный метод к оценке объекта предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, используется 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 объекта-заместителя».

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Подбор участков земли, сопоставимых по ценообразующим факторам (элементам сравнения) с оцениваемым участком, с известными ценами продаж (цены предложений).
- Внесение корректировок в цены продаж (предложений) сопоставимых земельных участков, позволяющих учесть отличия объекта оценки от сопоставимого объекта по выбранным ценообразующим факторам (корректировка цен продаж сопоставимых объектов).
- Расчет стоимости земельного участка как среднего или средневзвешенного значения скорректированных цен сопоставимых объектов.

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

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных сети Internet. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади.

Критерии отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги были подобраны с учетом следующих основных критериев:

- Основные физические характеристики объекта экспертизы, а также назначение и разрешенное использования оцениваемого земельного участка.
- Поскольку оценка объекта экспертизы производится на 01 августа 2015 г., для расчета были отобраны предложения о продаже объектов-аналогов, актуальные на указанную дату (поиск производился с использованием архивов объявлений http://adv.ramr.ru, https://ruads.org/, http://irr95.ru/arhiv/index.php, http://www.realto.ru/ и др.);
- Кроме того, основным фактором отбора являлась вариативность признака ряда: из подбора были исключены объекты, вариация стоимости которых превышала 33%.

В таблице ниже представлена репрезентативная выборка объектов-аналогов, использовавшихся при расчетах.

ОБРАЗЕЦ

Таблица 11 Объекты аналоги

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник	**Заказчик**	**База недвижимости "Realto.ru" тел.:8-985-272-15-00 АН "ИНКОМ-Недвижимость"**	**https://ruads.org/ тел.:8-916-619-30-31 Valdemar & Co**	**https://ruads.org/ тел.:8-916-619-30-31 Valdemar & Co**
Местоположение	Московская область, Ленинский район, г. Ххх,	Московская область, Ленинский р-н, г.п. Горки Ленинские	Московская область, Ленинский р-н, г.п. Горки Ленинские	Московская область, Ленинский р-н, г.п. Горки Ленинские
Расстояние до МКАД	до 10 км	до 10 км	12 км	12 км
Общая площадь, кв.м.	2 028,0	120 290,0	5 500,0	32 400,0
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности
Разрешенное использование	Для размещения магазина	Размещение торгово-развлекательного комплекса	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	По границе	По границе	По границе
Наличие строений	Нет	Нет	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия
Транспортная доступность	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.				
Корректировка на наличие строений				
Скорректированная стоимость				
Удельная цена предложения, руб./кв. м				

ОБРАЗЕЦ

Описание внесенных корректировок

Корректировка на наличие строений. Объект экспертизы принимается к оценке как условно незастроенный земельный участок. Корректировка не вводилась, так как объекты аналоги также представляют собой незастроенные земельные участки.

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг». Для определения скидки на торг были использованы данные информационно аналитического портала СтатРиелт (www.statrielt.ru). По данным портала, скидка на торг при продаже земельных участков земель населенных пунктов в среднем составляет **10%**. Данные портала приведены в таблице ниже.

Скидка на торг недвижимости на 01.07.2015 года*

Категория: Итоги II квартала 2015 года

Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов

(на основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на Портале Statrielt)

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи			
Земельных участков:			
Земельных участков (земли населенных пунктов) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,84	0,96	**0,90**

Источник; www.statrielt.ru

Корректировка на передаваемые имущественные права: Имущественные права объекта экспертизы и объектов аналогов - право собственности. Корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

Корректировка на условия продажи. Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Корректировка на вид разрешенного использования (ВРИ). Оцениваемый земельный участок относится к землям населённых пунктов; вид разрешенного использования - для размещения магазина. Объект-аналог №1 также относится к землям населённых пунктов; вид предполагаемого использования - размещение торгово-развлекательного комплекса. Аналоги №2 и №3 относятся к землям промышленности, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса. Категории земель аналогов и объекта экспертизы отличаются, однако, согласно виду разрешенного использования, данные участки могут использоваться по идентичному назначению, они сопоставимы по данному критерию сравнения. Ввиду данного фактора корректировка на ВРИ не проводилась.

Корректировка на площадь объектов (при расчете земельного участка).

ОБР

Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Размер корректировки на площадь был рассчитан на основе данных информационного портала «Русбизнеспрайсинформ». Информация портала представлена в таблице ниже:

Южное направление

Земли, предназначенные под строительство административных, промышленных и складских объектов

Таблица 13

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	1 – 1 000	1 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 20 000	20 001 – 50 000	50 001 – 100 000	100 001 – 500 000	500 001 – 1 000 000
1 - 1 000	0%	-11%	-17%	-21%	-26%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 - 5 000	12%	0%	-6%	-11%	-17%	-22%	< -30%	< -30%
5 001 - 10 000	20%	7%	0%	-5%	-11%	-17%	-27%	< -30%
10 001 - 20 000	27%	13%	5%	0%	-7%	-13%	-23%	< -30%
20 001 - 50 000	> 30%	21%	13%	7%	0%	-6%	-18%	-26%
50 001 - 100 000	> 30%	29%	21%	14%	7%	0%	-12%	-21%
100 001 - 500 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	22%	14%	0%	-9%
500 001 - 1 000 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	26%	10%	0%

Объект экспертизы имеет площадь в диапазоне от 1001 до 5000 кв.м, площадь объекта-аналога №1 находится в диапазоне от 100 001 до 500 000кв.м, площадь аналога №2 менее 1000 кв.м, аналога №3 – в диапазоне от 20 001 до 50 000 кв.м. Таким образом, к стоимости объектов-аналогов №1, №2 и №3 были применены корректировки в размере 30%, 7% и 13% соответственно.

Корректировка на территориальное местоположение. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, основных транспортных магистралей района, удаленности от --- центра, экологической обстановки района. Объект экспертизы по территориальному местоположению находится в г. Ххх Ленинского р-на Московской области. Объекты-аналоги расположены в поселке городского типа Горки Ленинские в Ленинском районе Московской области. Расположение Объекта экспертизы и объектов-аналогов отражено на карте ниже.

ОБРАЗЕЦ

Поскольку объекты-аналоги по территориальному признаку отличаются от объекта экспертизы, к стоимости объектов-аналогов была применена корректировка. Размер корректировки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г. Данные справочника представлены в таблице ниже:

Территория области разделена с учетом факторов, в большей степени отражающих влияние статуса населенного пункта и особенностей местности в области на цену земельных участков.

Участки, расположенные в окрестностях областного (республиканского, краевого) центра (Окрестность города)
Участки, расположенные на крупных трассах и автомагистралях (Трасса)
Участки, расположенные в Районных центрах (РЦ)
Участки, находящиеся в поселках, селах, деревнях (ПСД)

2014 год

	трасса	РЦ	ПСД
трасса	1,00	1,53	1,73
РЦ	0,65	1,00	1,12
ПСД	0,58	0,89	1,00

Объект экспертизы расположен в административном центре Ленинского района г. Ххх, объекты-аналоги расположены в поселке городскоого типа Горки Ленинские. Таким образом, размер корректировки составит 12%.

Корректировка на локальное местоположение. Объект экспертизы и объекты-аналоги расположены на первой линии к транспортным магистралям района, транспортная доступность хорошая. Корректировка не применялась.

Корректировка на рельеф. Объект экспертизы и объекты аналоги представляют собой ровные земельные участки. Корректировка на рельеф не применялась.

Коммуникации (при расчете земельного участка). Электричество, водоснабжение, канализация и отопление подведено на оцениваемый земельный участок. У объектов-аналогов коммуникации проходят по границы участков.

По данным аналитической компании «Центр Экономического Анализа и Экспертизы», тел. (495) 766-06-78, «оценка земельного участка учитывает количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- электроэнергия – 10-20%
- газоснабжение – 10-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15% за каждую позицию[4]».

Принимаем среднее значение представленных диапазонов. Для газоснабжения -17,5, электроснабжение – 15%, водоснабжение и канализация по 10%.

Таким образом, размер корректировки округленно составит 53%.

[4] http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm

ОБРАЗЕ

Итоговая рыночная стоимость 1 кв.м. определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв.м. определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и объекта экспертизы.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K= (S-M) / ((N-1) *S), \text{ где}$$

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

ОБРАЗЕЦ

Таблица 12 Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник	Заказчик	База недвижимости "Realto.ru" тел.:8-985-272-15-00 АН "ИНКОМ-Недвижимость"	https://ruads.org/ тел.:8-916-619-30-31 Valdemar & Co	https://ruads.org/ тел.:8-916-619-30-31 Valdemar & Co
Местоположение	Московская область, Ленинский район, г. Ххх,	Московская область, Ленинский р-н, г.п. Горки Ленинские	Московская область, Ленинский р-н, г.п. Горки Ленинские	Московская область, Ленинский р-н, г.п. Горки Ленинские
Расстояние до МКАД	до 10 км	до 10 км	12 км	12 км
Общая площадь, кв.м.		120 290,0	5 500,0	32 400,0
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности
Разрешенное использование	Для размещения магазина	Размещение торгово-развлекательного комплекса	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	По границе	По границе	По границе
Наличие строений	Нет	Нет	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия
Транспортная доступность	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.				
Корректировка на наличие строений				
Скорректированная стоимость				
Удельная цена предложения, руб./кв. м				
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		3 366,90	4 436,19	4 240,98
Первая группа корректировок				

ОБРАЗЕЦ

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		3 366,90	4 436,19	4 240,98
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		3 366,90	4 436,19	4 240,98
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Условия финансирования		3 366,90	4 436,19	4 240,98
ВРИ		Размещение торгово-развлекательного комплекса	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса
Корректировка на ВРИ		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		3 366,90	4 436,19	4 240,98
Вторая группа поправок				
Корректировка на площадь		30%	7%	21%
Корректировка на территориальное местоположение		12%	12%	12%
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Корректировка на наличие коммуникаций:		53,0%	53,0%	53,0%
Суммарная корректировка по второй группе поправок		**95%**	**72%**	**86%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м руб.		6 565,46	7 630,25	7 888,22
Количество корректировок		95%	72%	86%

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удельный вес объекта		0,312	0,358	0,330
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		2 048,4	2 731,6	2 603,1
Коэффициент вариации	**7,21%**			
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.				
Стоимость земельного участка, руб.				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение коэффициента вариации меньше 10%, не превышает допустимый передел 33%(7,21%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

ОБРАЗЕЦ

2.7.2. Определение затрат на замещение.

Описание методов расчета затрат на замещение

При расчете затрат на замещение следует руководствоваться общими правилами определения сметной стоимости строительства, изложенными в действующих нормативных и руководящих документах.

Методы определения затрат в строительстве принято определять по временному фактору: расчет в базисных или текущих ценах, а также по степени детализации затрат (укрупненный и детализированные методы).

Таким образом, возможны четыре метода определения затрат на воспроизводство объекта:

- Метод сравнительной единицы;
- Модульный метод;
- Метод единичных расценок;
- Метод аналогов.

Метод сравнительной единицы - предполагает использование данных по затратам на создание какой-либо сравнительной единицы: место в гараже, посадочное место в кафе, квадратный метр площади, кубический метр объема и т.п. в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Метод удобно использовать, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости сложно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

Затраты на замещение здания или его части в данном методе определяются следующим образом:

ЗВ (ЗЗ) = ЗВ (ЗЗ)i * N,

Где: **ЗВ (ЗЗ)i** – доля затрат, приходящаяся на i-тую сравнительную единицу;

N – количество сравнительных единиц.

С точки зрения строительной терминологии метод сравнительной единицы можно отнести к укрупненным методам расчета в текущих ценах, или в базисных ценах с индексным пересчетом последних к дате оценки.

Модульный метод - заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т.д.

В соответствии с этим методом определяются затраты для одного или нескольких основных модулей, оценивается их примерный процентный вклад и на этой основе находится общая стоимость строительно-монтажных работ.

Метод единичных расценок - заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой для применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ.

Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- Ресурсный
- Базисно-индексный метод и др.

ОБРАЗЕЦ

Ресурсный метод - это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, и прочих работ, и затрат.

Базисно-индексный метод – метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам пересчета (индексам) на дату оценки.

Метод аналогов - метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод аналогов относится к укрупненным показателям определения затрат и может использовать и текущие и базисные цены.

Выбор метода расчета затрат на замещение

Наиболее прогрессивным в оценочной практике является использование метода аналогов. Он позволяет получить наглядные и достаточно убедительные результаты по стоимости зданий, строений и сооружений. Учитывая цели и задачи настоящей оценки, не требующие очень высокой точности определения затрат на воспроизводство, оценщики принимают к дальнейшему использованию метод аналогов.

Определение затрат на замещение методом аналогов

В данном отчете затраты на замещение объекта оценки определялась на основе информации об укрупненных показателях стоимости строительства на единицу площади или объёма с приведением этого показателя в уровень текущих цен с помощью индексов. Информационной основой базисного стоимостного показателя, послужил сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест» «Общественный здания», 2014 г.

Для пересчета цен в цены на дату оценки – КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве выпуск № 93 итоги за 3 кв. 2015 г.

$$\mathbf{С_{пз} = (С_{ед} – П_{констр}) \times К_{объем} \times К_{сейсм} \times К_{ст.к.с.} \times И \times НДС \times К_{пп}}$$

$С_{ед}$ - стоимость замещения 1 ед. измерения объекта оценки согласно справочнику укрупненных показателей стоимости замещения;

$П_{констр}$ - коэффициент, учитывающий корректировки 1-ой группы – различия в конструктивных элементах между объектами аналогами и объектами экспертизы;

$К_{объем}$ - коэффициент, учитывающий различия в площади или объеме;

$К_{сейсм}$ - коэффициент, учитывающий изменения стоимости строительства в зависимости от сейсмической обстановки в месте оценки;

$К_{ст.к.с.}$ – коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений. Данный коэффициент представлен в справочнике «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 92 итоги за 2 кв. 2015 г.

И - индекс пересчета сметных цен в уровень на дату оценки;

$К_{пп}$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (инвестора) и возможные косвенные издержки при строительстве объекта оценки.

ОБРАЗЕЦ

Расчет коэффициента, учитывающего различия 1-ой группы – различия в конструктивных элементах между объектами аналогами и объектами экспертизы

Подобранный объект аналог не отличается от объекта экспертизы по своим конструктивным элементам. Значение коэффициента принято равным 1.

Расчет коэффициента, учитывающего различия в технических характеристиках объекта экспертизы и объектов-аналогов (К объем)

Корректировка на объем необходима, так как при значительном увеличении объема объекта стоимость 1м2, как правило, снижается, что отражает общую покупательную способность. Поправки на разницу между объемом оцениваемого здания и объемом здания аналога определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом.

Размер корректировки на общий объем был получен расчетным путем, в результате использования табличных данных, полученных из КО-ИНВЕСТ «Общественные здания». Поправки на разницу между площадью оцениваемого здания и площадью здания аналога определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом. Данные таблицы представлены ниже:

Таблица 13 Поправочный коэффициент на разницу между объемом и площадью

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/V спр	**К1**	**Vo/V спр**	**К1**
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 - 2,00	0,93

Размер корректировки на разницу в объеме для объекта-аналога составит 1,2.

Расчет коэффициента сейсмичности (К сейсм)

Размер корректировки на сейсмичность был получен расчетным путем, в результате использования табличных данных, полученных из сборников «Жилые дома», Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016 г.

Таблица 14 Поправочный коэффициент на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	К
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Балл сейсмичности для Московской области составляет 6, таким образом, коэффициент сейсмичности составляет 1.

Расчет коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (К ст.к.с.)

Коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Московской области на 01.07.2015г. по сравнению с 01.01.2014г составляет для:

КС-1 = 1,010

(источник: «Индексы цен в строительстве». Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. КО-ИНВЕСТ, выпуск 93 итоги за 3 кв. 2015г.)

ОБРАЗЕЦ

Расчет Индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки (И).

Расчет индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки (И) был произведен в соответствии с данными из сборника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск 93 итоги за 3 кв. 2015г.

Расчет индекса И приведен в таблицах ниже.

Таблица 15 Расчет индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки

Дата	Индекс
Июль 2015 г.	8,320
Август 2018 г.	8,266
И пересчета	**0,994**

Расчет прибыли предпринимателя (К пп)

Прибыль предпринимателя (КПР) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от восстановительной стоимости строительства.

Справочники КО-ИНВЕСТ включают лишь сметную прибыль, т.е. прибыль строительной организации-подрядчика. «Сметная прибыль» - это сумма средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов строительно-монтажных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование. Сметная прибыль является нормативной частью стоимости строительной продукции и не относится на себестоимость строительных работ» (МДС 81-1.99, Госстрой России от 26.04.1999 г. № 31).

Величина прибыли предпринимателя определялась по данным информационно-аналитического портала https://www.statrielt.ru. Данные портала приведены на рисунке ниже:

ОБРАЗЕЦ

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.07.2015 года*

Категория: Итоги II квартала 2015 года

Коэффициент прибыльности инвестиций в новое строительство объектов недвижимости

Это отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или геподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

на основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Портале Statrielt

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилые здания	0,10	0,20	**0,15**
Торговые помещения и здания	0,10	0,20	**0,15**
Офисные помещения и здания	0,08	0,18	**0,13**
Складские помещения и здания	0,07	0,14	**0,1**
Производственные помещения и здания *	0,03	0,07	**0,05**
Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения *	0,03	0,05	**0,04**

Источник: https://www.statrielt.ru

Таким образом, размер прибыли предпринимателя в расчетах принят на уровне нижней границы диапазона для торговых помещений и зданий (ввиду большой площади объекта экспертизы) в размере 10%.

Расчеты по определению величины затрат на замещение оцениваемого недвижимого имущества представлены ниже в таблице.

Таблица 16 Расчет затрат на замещение методом аналогов

Назначение и общая характеристика здания	Магазин, общей площадью: кв.м., кадастровый №: расположенный по адресу:	
	Объект экспертизы	Объект аналог
Тип объекта	Магазин	Магазин
Год постройки	2008	-
Площадь, кв. м	2843,9	от 8 650 до 11 750
Объем, куб. м	11719	от 38 925 до 58 875
Конструктивное решение	Этажность: 3; фундаменты: бетонный ленточный; стены и перегородки: кирпичные блоки, сендвич панели, газосилекатные блоки; отделка: полы - плитка, потолок - панели "Армстронг", стены - плитка, окраска.	Фундаменты: бутовый/бетонный
Сборник		Ко-Инвест, "Общественные здания" 2014 г., стр.352
Код объекта аналога		О3.08.000.0
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./куб. м		
Корректировка на класс		-
Скорректированный показатель по объектам аналогам руб./куб. м		
Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 куб. м общей площади здания		
на отличия в объемно - планировочных решениях:		
- на высоту этажа		0
- наличие подвала		0
- прочие отличия		0
на отличие в конструктивных решениях:		
- подземная часть		0
- стены		0
- перегородки и сантехкабины		0
- перекрытия и покрытия		0
- кровли		0
- лестницы, балконы, лоджии		0
- окна, двери		0

Назначение и общая характеристика здания	Магазин, общей площадью: кв.м., кадастровый №: расположенный по адресу:	
	Объект экспертизы	Объект аналог
- полы		0
- отделка		0
- прочие		0
- лифты		0
инженерное оборудование:		
- отопление и вентиляция		0
- водоснабжение и канализация		0
- электроосвещение		0
- слаботочные устройства		0
- прочее		0
Итого справочный показатель с учетом первой группы поправок, руб./куб. м		
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
- на различия в площади/объеме здания		1,2
- на сейсмичность		1
- коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений		1,010
- индекс пересчета сметных цен		0,994
-коэффициент на НДС		1,18
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок		1,422
Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам, руб./кв. м		11 879,39
Количество единиц измерения, кв.м.		11 719,0
Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается		
Коэффициент прибыли предпринимателя		1,1
Полные затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб. НДС не облагается		

ОБРАЗЕЦ

2.7.3. Определение накопленного износа

Для того чтобы получить рыночную стоимость объекта недвижимости, необходимо скорректировать стоимость затрат на воспроизводство (замещение) на величину накопленного износа. В зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ - Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов.

Физический износ может быть, как устранимым, так и неустранимым.

Устранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого экономически целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения этого износа. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Неустранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого экономически нецелесообразны.

Существуют следующие методы определения величины физического износа объекта недвижимости:

- Нормативный метод;
- Стоимостный метод;
- Метод срока жизни;
- Метод экспертизы технического состояния.

Нормативный метод – предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В качестве примера можно назвать правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР М. 1990г. В указанных правилах даны характеристики физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$F_{ф} = \left[\sum_{1}^{n} F_i \times L_i \right] \div 100$$

Где $\mathbf{F_ф}$- физический износ зданий %

$\mathbf{F_i}$ – физический износ i-ого конструктивного элемента.

$\mathbf{L_i}$ – коэффициент соответствующий доле восстановительной стоимости (стоимости замещения) i-ого конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости (стоимости замещения) здания.

n – количество конструктивных элементов в здании.

Стоимостный метод – суть стоимостного метода заключается в определении затрат на воссоздание (ремонт) элементов здания (фундамент, стены, перекрытия и т.д.). Данный метод позволяет сразу рассчитать в целом и в стоимостном выражении.

Метод срока жизни – показатели физического износа, эффективного возраста и оставшегося срока экономической жизни объекта находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

И = ЭВ/ФЖ х100 = (ЭВ / (ЭВ+ОСФЖ)) х 100

ОБРАЗЕЦ

Где **И** – Износ в %

ЭВ – эффективный возраст объекта недвижимости, определяемый экспертом на основе технического состояния конструктивных элементов или здания в целом.

ФЖ – типичный срок физической жизни (нормативный срок жизни)

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни

Физический износ методом срока жизни можно рассчитать, как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом.

Метод экспертизы технического состояния - предполагает проведение технической экспертизы (осмотра со стороны Оценщика), по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов.

Физический износ строений и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке определялся на основе **метода срока жизни.**

Ниже в таблице приведена шкала экспертной оценки физического состояния недвижимости и классификация жилых зданий по капитальности, использованные в рамках настоящего отчета.

Таблица 17 Шкала экспертных оценок физического состояния зданий, сооружений.

Индекс	Характеристика состояния	Присвоенное значение физического износа, %
1	Новое, недавно введенное в эксплуатацию	0-5
2	Наличие отдельных дефектов или повреждений, появившихся после сдачи в эксплуатацию и не влияющих на эксплуатацию	6-20
3	Наличие дефектов, требующих проведения текущего (косметического) ремонта	21-50
4	Наличие дефектов, при которых проведение капитального ремонта целесообразно	51-60
5	Капитальный ремонт неотложен. Дальнейшая эксплуатация без его проведения нецелесообразна.	61-70
6	Капитальный ремонт нецелесообразен, за исключением случаев временного поддержания в целях недопущения аварии или остановки технологического процесса.	71-80
7	Аварийное состояние, не позволяющее использовать объект по своему функциональному назначению. Ремонт бессмыслен.	81-90

Источник: Комплексная оценка зданий, памятников на рынке недвижимости. – М: Издательство АСВ, 2006

По проведенному осмотру было установлено, что объект экспертизы был введен в эксплуатацию ы 2008 году, общее физическое состояние объекта экспертизы оценивается как хорошее, обнаружены отдельные дефекты, не влияющие на эксплуатацию здания. Учитывая год ввода в эксплуатацию и общее физическое состояние объекта экспертизы на дату осмотра, физический износ может быть определен в диапазоне 6-20%.

ОБРАЗЕЦ

Таблица 18 Классификация жилых зданий по капитальности

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты — каменные и бетонные; стены — каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия — железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты — каменные; стены — каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия — железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
V	Здания со стенами смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми	50
VI	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты — на деревянных стульях при бутовых столбах; стены — каркасные и др.; перекрытия — деревянные	30
VII	Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные	15

Здания объекта экспертизы построено в 2008 году, относится к III группе капитальности, срок службы составляет 100 лет. На дату 01 августа 2015 года фактический возраст здания составляет 7 лет. Норма износа исходя из классификации 1% в год.

Износ здания составляет:

И = ЭВ/ФЖ х100 = 7 /100 х 100 = 7%.

Функциональное (моральное) устаревание (износ) - это потеря стоимости улучшений земельного участка из-за несоответствия их требованиям рынка в целом или по отдельным элементам.

В зависимости от отсутствия, недостаточности или избыточности того или иного элемента улучшений различают следующие варианты функционального устаревания:

- Устаревание, связанное с отсутствием или недостаточностью какого-либо элемента;
- Устаревание, связанное с наличием лишнего элемента или избыточностью нужного элемента (избыточная толщина стен, избыточная высота зданий и пр.);
- Устаревание, связанное с наличием элемента, требующего замены или модернизации.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Объект экспертизы представляет собой нежилое здание современной постройки, построенное с применением современных материалов и технологий строительства. Следовательно, основания для начисления функционального износа отсутствуют.

Внешнее устаревание – это снижение стоимости, вызванное самыми разнообразными внешними факторами. В их числе – изменение законодательства и правительственной политики, транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации, создание новых промышленных зон и др. Экономическое устаревание отражает потерю стоимости в результате уменьшения полезности и привлекательности, вызванную факторами, находящимися вне пределов оцениваемого объекта недвижимости.

ОБРАЗЕЦ

Внешнее устаревание может носить локальный характер, то есть касаться только оцениваемого объекта, когда его причина распространяется непосредственно на близлежащую местность (отрицательные экологические условия).

Основными признаками внешнего устаревания являются:

- Отсутствие нового строительства улучшений (в данном случае, объектов коммерческого назначения);
- Неразвитый рынок купли-продажи объектов недвижимости;
- Неразвитый рынок сдачи в аренду объектов недвижимости.

Данные факторы не применимы к объекту экспертизы, внешний износ не начислялся.

Таким образом, накопленный износ объекта экспертизы, вычисляется по мультипликативной формуле:

$$И = 1 – (1-ФИ)*(1-ФУ)*(1-ВУ)$$

$$Инак. = 1 – (1 – Иф) × (1 – Ифц) × (1 – Иэ)= 1-(1-7\%) x (1-0) x (1-0) = 7\%.$$

2.7.4. Расчет рыночной стоимости объекта экспертизы в рамках затратного подхода

Стоимость объекта экспертизы определяется с учетом накопленного износа и стоимости земельного участка по формуле:

$$C_{рын} = (C_в – C_в * K_{изн}) + C_{зу},$$

где $C_{рын}$ - стоимость объекта по затратному подходу;

$C_в$ - затраты на замещение объекта, руб.;

$K_{изн}$ - коэффициент износа (совокупный износ %);

$C_{зу}$ - стоимость земельного участка.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 19 Расчет рыночной стоимости объекта экспертизы в рамках затратного подхода

Наименование	Магазин, общей площадью: кв.м., кадастровый №, расположенный по адресу:
Затраты на замещение без учета износа, руб., НДС не облагается	
Физический износ объекта экспертизы, %	7,00%
Функциональный износ объекта экспертизы, %	0%
Внешний (экономический) износ объекта экспертизы , %	0%
Накопленный износ, %	7,00%
Накопленный износ, руб.	
Рыночная стоимость объекта экспертизы по затратному подходу, руб.	

ОБРАЗЕЦ

2.8. Определение рыночной стоимости объекта экспертизы в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов, процедур и приемов оценки, основанных на расчете стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и ценами подобного имущества, по которым есть информация о недавних продажах на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке участвуют типичные покупатели и типичные продавцы, принимающие при этом независимые решения.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Основные этапы оценки сравнительным подходом

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.
- Подбор походящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов – аналогов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу с последующей корректировкой последних.

Географические ограничения сбора данных зависят от характера и типа оцениваемой недвижимости. Рыночные границы определяют район, где находятся потенциальные покупатели сопоставимых объектов. Если схожие объекты покупаются и продаются в том же районе, что и оцениваемая недвижимость, поиск данных имеет относительную ограниченность. Однако в ряде случаев район поиска расширяется, включением в него схожих районов. Некоторые типа объектов имеют национальные, региональные и даже международные рынки.

Элементы сравнения

Элементы сравнения представляют собой характеристики элементов и сделок, являющиеся причиной колебания цен на недвижимость. Оценщик рассматривает и сравнивает все явные расхождения между аналогичными объектами недвижимости и оцениваемым объектом, которые могут оказать влияние на стоимость. Рыночные данные должны быть проверены и проанализированы для того, чтобы определить те переменные, к которым стоимость недвижимости особенно чувствительна. В ходе проведения такого анализа могут быть использованы статистические методы и коэффициенты изменчивости.

Поправки на расхождения делают в отношении цены для каждого сопоставляемого объекта, чтобы он был равен оцениваемому объекту на фактическую дату оценки.

ОБРАЗЕЦ

Существует десять базовых элементов сравнения, которые следует учитывать в методе сравнения продаж:

- Передаваемые имущественные права.
- Условия финансирования.
- Условия продажи.
- Расходы, сделанные сразу же после покупки.
- Рыночные условия.
- Местоположение.
- Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние здания).
- Экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договора аренды, административные расходы, состав арендаторов).
- Вид использования (зонирование).
- Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Базовые элементы сравнения могут быть разбиты на подклассы, которые уточняют анализируемый фактор недвижимости.

Передаваемые имущественные права.

Предварительным шагом в процедуре оценки является определение оцениваемых имущественных прав на недвижимость. Далее производится соотношение рыночных данных с оцениваемым объектом. Таким образом, первой поправкой является поправка на различия в имущественных правах.

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности доходные объекты, продают с учетом действующих договоров аренды. Уровень доходного потенциала объекта часто фиксирован или ограничен условиями действующих договоров аренды. При определении стоимости объекта недвижимости ставки должны отражать различия между объектами, которые сданы в аренду по рыночным ценам, и объектами, которые сданы в аренду по ставкам ниже или выше рыночного уровня. Рыночная стоимость объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды, которая будет вероятной впоследствии. В этом случае имущественное право на недвижимость, которая оценивается, является правом собственности арендодателя.

Условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Покупатель сопоставляемого объекта может принять действующий ипотечный кредитный договор по выгодной процентной ставке и уплатить цену выше рыночного уровня. Другие нерыночные финансовые схемы включают договор о продаже в рассрочку.

Условия продажи

Поправки на условия продажи обычно отражают мотивации покупателя и продавца. Во многих случаях условия продажи существенно влияют на цены сделки. Если в сделке выявлены нерыночные условия продажи, то она может рассматриваться как сопоставимая, но с оговоркой. Обстоятельства продажи должны быть тщательно изучены, прежде чем будет сделана поправка, при этом условия продажи необходимо адекватно раскрывать в оценке.

ОБРАЗЕЦ

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Осведомленный покупатель учитывает расходы, которые ему необходимо сделать сразу после покупки собственности, поскольку такие издержки влияют на цену, которую покупатель готов заплатить. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж здания, затраты на восстановительные работы и т.д.

Рыночные условия

Сопоставимые сделки, заключенные в рыночных условиях, которые отличались от тех, что соответствовали оцениваемому объекту на фактическую дату оценки, требуют внесения поправки на какие-либо различия, влияющие на стоимость. Поправка на рыночные условия делается, если с момента заключения сопоставимых сделок стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась в результате инфляционных или дефляционных процессов. Изменение рыночных условий может также произойти в результате колебаний спроса и предложения.

Местоположение

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения, оцениваемого и сопоставимых объектов, различаются. Наличие значительных расхождений может исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Большинство сопоставимых объектов в одном районе имеют схожие характеристики местоположения, но колебания могут существовать в пределах района.

Местоположение объекта оценки анализируется относительно местоположения других объектов.

Чтобы оценить рыночные предпочтения одного местоположения относительно других местоположений необходимо проанализировать продажи или предложения физически сходных объектов в разных местах.

Физические характеристики

Если физические характеристики оцениваемого и сопоставимого объектов различаются по многим параметрам, то каждое различие требует поправки. Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка, привлекательность, благоустройства и удобства. Экологическое состояние участка может быть принято во внимание.

Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все атрибуты объекта, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения относят к доходным объектам Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, варианты продления аренды, срок окончания договора аренды.

Вид использования (зонирование)

Следует учитывать любые различия в текущем использовании, или наиболее эффективном использовании оцениваемого и потенциально сопоставимого объектов.

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости .

Внесение корректировок

Выделяют следующие методы внесения корректировок:

- методы, основанные на анализе парных продаж;

ОБРАЗЕЦ

- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж: под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные долларовые поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы. Стоит отметить, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта. Если не использовать такие методы расчета поправок, как корреляционно регрессионный анализ, следует вводить как можно меньше корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов.

- **Метод корреляционно-регрессионного анализа**. Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и требует для своего применения достаточно развитого рынка недвижимости т.к. предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных [6, с. 194].
- **Соотношение дохода к цене**. Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости**.**

<u>Последовательность внесения корректировок</u>

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно по формуле:

$$Ц_i^{кор} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * ... * (1 + a_r * \Delta x_r) * (1 + a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + ... + a_k * \Delta x_k)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В целом, последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$Ц_i^{кор} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * ... * (1 + a_r * \Delta x_r) * (1 + a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + ... + a_k * \Delta x_k)$$

где $Ц_i$ – цена i-го аналога до корректировки;

$Ц_i^{кор}$ - цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

ОБРАЗЕЦ

$a_1,...,a_k$ - корректирующие коэффициенты;

$\Delta \chi_j$ - разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки и объекта-аналога.

Цена i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой показатель стоимости объекта оценки, полученный на основе информации о цене этого аналога.

Корректировки на переданные имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентном значении. Однако, после того как процентное значение получено на основе рыночных данных, рассчитывают денежный показатель для каждого элемента сравнения.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок на местоположение, физические характеристики, экономические характеристики и компоненты, не входящие в состав недвижимости.

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. В процессе этого этапа оценщик анализирует полученные показатели стоимостей объекта оценки и сводит их к диапазону значений или к единой величине. На этом этапе рассматриваются и тщательно взвешиваются достоинства и недостатки каждого показателя стоимости, надежности рыночных данных, а также используемых методов анализа.

2.8.1. Расчет рыночной стоимости Объекта экспертизы в рамках сравнительного подхода.

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

С целью подбора объектов-аналогов при определении рыночной стоимости Объекта экспертизы, Оценщиком было проведено исследование рынка продажи торгово-офисной недвижимости, а также изучена информация архивов объявлений http://adv.ramr.ru, https://ruads.org/, http://irr95.ru/arhiv/index.php, http://www.realto.ru/ и др.

Критерии отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги были подобраны с учетом следующих основных критериев:

- Основные физические характеристики объекта экспертизы, а также характеристики местоположения.
- Поскольку оценка объекта экспертизы производится на 01 августа 2015 г., для расчета были отобраны предложения о продаже объектов-аналогов, актуальные на указанную дату (поиск производился с использованием архивов объявлений http://adv.ramr.ru, https://ruads.org/, http://irr95.ru/arhiv/index.php, http://www.realto.ru/ и др.);
- Кроме того, основным фактором отбора являлась вариативность признака ряда: из подбора были исключены объекты, вариация стоимости которых превышала 33%.

В результате изучения всех указанных источников Оценщику удалось найти информацию о 5 предлагаемых к продаже объектов офисной недвижимости, наиболее сопоставимых с Объектом экспертизы.

Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации приведена ниже в таблице.

ОБРАЗЕЦ

Таблица 20 Объекты аналоги

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	База недвижимости "Realto.ru" тел.8-926-755-20-50 АН "ИНКОМ-Недвижимость"	Архив журнала «Недвижимость и цены» тел. 8-964-788-55-77 «СигмаИнвест»	База недвижимости "Realto.ru" тел.8-495-363-55-05 АН "ИНКОМ-Недвижимость"	http://www.flatsrealty.ru тел.8-903-724-25-66	База недвижимости "Realto.ru" тел.8-916-744-49-98 АН "ОберегЪ""
Местоположение	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Мостотреста, д.14	Московская область, г. Раменское	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Железнодорожная	Московская область, г. Ххх, Жуковский проезд, д.3а	Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Ленина
Расстояние до МКАД	8км	35км	5км	5км	13км
Общая площадь, кв. м	700,0	1 999,0	566,0	3 357,0	1 500,0
Площадь земельного участка, кв.м	500,0	4 067,0	1 000,0	1 400,0	1 000,0
Тип здания	Отдельно стоящее здание, ТЦ	Отдельно стоящее здание, ТЦ	Отдельно стоящее здание, ТЦ	Отдельно стоящее здание, ТЦ	Отдельно стоящее здание, ТЦ
Памятник архитектуры	Не является	Не является	Не является	Не является	Не является
Тип помещений	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения
Этаж/Этажность	1-4/4	Нет данных	1/1	1-2/2	1-3/3
Планировка	Смешанная планировка	Смешанная планировка	Смешанная планировка	Смешанная планировка	Смешанная планировка
Состояние отделки помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал ограждающих конструкций	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Транспортная доступность	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 2 линия	Хорошая, 1 линия
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Стоимость, руб. с НДС	**49 000 000**	**125 000 000**	**50 000 000**	**170 000 000**	**95 000 000**
Удельная цена предложения, руб./кв. м с НДС	**70 000,00**	**62 531,27**	**88 339,22**	**50 640,45**	**63 333,33**

ОБРАЗЕЦ

Описание внесенных корректировок

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование Научно-практического центра профессиональной оценки, опубликованное в «Сборнике рыночных коэффициентов. СРК-2015» под ред. Е.Е. Яскевича. В расчетах была принята максимальная скидка на торг в виду большой площади объекта экспертизы в размере **14%**. Данные исследования приведены в таблице ниже.

Таблица 21. Корректировка на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)

Источник: Источник: СРК-2015

Корректировка на передаваемые права. Объект экспертизы принадлежит Заказчику на праве собственности. Собственники объектов-аналогов также обладают правом собственности на помещения. Корректировка на передаваемые права не применялась.

Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства. Корректировки не требуются.

Корректировка на дату предложения. Оценка объекта экспертизы производится на 01 августа 2015 г. Предложения по продаже объектов-аналогов №№1,2,3,5 актуальны на дату проведения оценки. Предложение по продаже аналога №4 актуально на сентябрь 2015 г. К стоимости объекта-аналога №4 была применена корректировка по данным информационного портала «РОСРИЭЛТ» (https://rosrealt.ru). Данные портала представлены в Приложениях к данному Заключению. Корректировка была рассчитана как отношение цены за 1 кв. м торговых площадей в июле и в сентябре 2015 года. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица 22. Расчет корректировки на дату предложения

Цены на недвижимость в России в 2015 г.	
Июль, 2015 г.	**Сентябрь, 2015 г.**
96 796	114 112
Расчет корректировки:	(96 796 / 114 112) – 1 = -0,015
Расчётное значение корректировки:	**-15%**

Корректировка на местоположение. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города, экологической обстановки района, инфраструктуры района и т.д. Местоположение объекта экспертизы и объектов аналогов приведено на карте ниже

ОБРАЗЕЦ

Рисунок 10. Карта аналогов

Объект экспертизы и объекты-аналоги отличаются по своему территориальному положению. Для определения корректировки на территориальное местоположение была использована информация о средневзвешенных ценах предложения торговых помещений в жилых комплексах в населенных пунктах, в которых расположены объект экспертизы и объекты-аналоги. Источником информации для расчета корректировки является архив базы недвижимости информационного портала www.realto.ru. Корректировка была рассчитана как отношение средневзвешенной стоимости 1 кв. м торговых площадей в месте расположения объекта экспертизы и конкретного объекта-аналога. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица 23. Расчет корректировки на территориальное местоположение

г. Ххх		г. Щербинка		п. Октябрьский, Люберецкий р-н		г. Раменское	
Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м
15	1500000	151,1	15855000	93	7000000	47	4230000
130	11700000	145	9800000	55	4150000	473	47849984
146	10980000	-	-	38	3300000	-	-
91	9500000		-	89	5800000	-	-
73	5200000	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м по городам:							
85 451		86 643		73 636		100 154	
Расчетное значение корректировки, %		**-1%**		**16%**		**-15%**	

Далее Оценщик провел анализ на различие локального местоположения объектов-аналогов и объекта экспертизы. Объект экспертизы и Объекты аналоги №№1,2,3,5, расположены вблизи основных транспортных магистралей района на первой линии, подъезд к объектам осуществляется по асфальтобетонным дорогам, транспортная доступность до объектов хорошая. Объект аналог №2 расположен на второй линии домов, по локальным характеристикам местоположение аналога хуже, чем у объекта экспертизы. К объекту аналогу №2 необходимо применить корректировку на локальное местоположение. Размер корректировки определен по данным информационно-аналитического портала www.statrielt.ru на июль 2015г. Данные справочника представлены на рисунке ниже:

ОБРАЗЕЦ

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Зданий и помещений, сооружений:			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,55	0,91	**0,73**

Источник: Информационно-аналитический портал www.statrielt.ru.

Таким образом, к объекту аналогу №2 была применена повышающая корректировка на локальное местоположение на уровне верхней границы диапазона, поскольку местоположение объекта хорошо просматривается с транспортной магистрали и подъездных путей, в размере 10%((1/0,91)-1 = 0,1 или 10%).

Учёт площади земельного участка Объекта экспертизы и объектов-аналогов.

Поскольку у Объекта экспертизы и объектов-аналогов разная площадь земельного участка и пятно застройки, в целях корректного расчета рыночной стоимости Объекта экспертизы по сравнительному подходу, Оценщики рассчитали долю земельного участка, приходящуюся на 1 кв. м. улучшений объекта-аналога, путем деления общей площади земельного участка на общую площадь улучшений. Далее, при расчете стоимостного показателя корректировки, разница между долей земельного участка Объекта экспертизы и объекта-аналога умножается на стоимость 1 кв. м. земельного участка, рассчитанную в затратном подходе. Получившуюся величину стоимости 1 кв. м. земельного участка, приходящуюся на объект-аналог, Оценщики корректируют относительно удельной стоимости 1 кв. м. цены предложения объекта-аналога.

Корректировка на тип здания. Объект экспертизы и объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие нежилые здания торгового назначения (торговые центры). Корректировка на данный фактор не применялась.

Корректировка на материал ограждающих конструкций. Объект экспертизы и объекты-аналоги являются капитальными зданиями. Корректировка на данный фактор не применялась.

Корректировка на площадь объекта. Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Корректировка на площадь была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2014» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014г. Данные справочника приведены на рисунке ниже:

Таблица 24 Корректировка на площадь.

	Общая площадь (фактор масштаба)			
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Объект экспертизы и объекты-аналоги №№2,4,5 имеют площадь более 1000 кв.м, площадь объектов-аналогов №1 и №3 находится в диапазоне от 300 до 1000 кв.м. К стоимости объектов-аналогов №1 и №3 была применена корректировка в размере -5%.

ОБРАЗЕЦ

Корректировка на этажность. Объект экспертизы и объекты-аналоги №№1,2,4,5 имеют этажность более двух этажей, объект-аналог №3 является одноэтажным зданием. Корректировка на данный фактор определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2014» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014г. Данные справочника приведены на рисунке ниже:

Таблица 25 Корректировка на этаж расположения.

Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,60	0,80
Отношение удельной цене объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,73	0,90
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,93

К стоимости объекта-аналога №3 была применена корректировка в размере -14%.

Корректировка на физическое состояние конструктивных элементов. Физическое состояние конструктивных элементов объекта экспертизы и объектов-аналогов оценивается как хорошее. Корректировка не применялась.

Корректировка на наличие коммуникаций. Объект экспертизы и объекты-аналоги обеспечены всеми коммуникациями (отопление, водоснабжение, электричество, канализация). Корректировка не применялась.

Корректировка на наличие парковки. Как правило, наличие парковки оказывает положительное влияние при выборе офисных помещений. На территории объекта экспертизы и объектов аналогов есть организованная парковка. Корректировка на данный фактор не применялась.

Корректировка на внутреннее состояние отделки помещений. Как правило, состояние внутренней отделки помещений также оказывает немаловажное влияние при выборе и покупке офисных помещений. Уровень отделки объекта экспертизы и объектов-аналогов соответствует хорошему состоянию. Корректировка на данный фактор не применялась.

Итоговая рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта экспертизы, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв.м., определяется Оценщиком, исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта экспертизы.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K= (S-M) / ((N-1) *S), \text{ где}$$

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

ОБРАЗЕЦ

Таблица 26 Расчет рыночной стоимости объекта экспертизы в рамках сравнительного подхода.

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	Заказчик	База недвижимости "Realto.ru" тел.8-926-755-20-50 АН "ИНКОМ-Недвижимость"	Архив журнала «Недвижимость и цены» тел. 8-964-788-55-77 «Сигма-Инвест»"	База недвижимости "Realto.ru" тел.8-495-363-55-05 АН "ИНКОМ-Недвижимость"	http://www.flatsrealty.ru тел.8-903-724-25-66	База недвижимости "Realto.ru" тел.8-916-744-49-98 АН "ОберегЪ""
Местоположение	Московская область, Ленинский район, г. Ххх.	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Мостотреста, д.14	Московская область, г. Раменское	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Железнодорожная	Московская область, г. Ххх, Жуковский проезд, д.3а	Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Ленина
Расстояние до МКАД	5км	8км	35км	5км	5км	13км
Общая площадь, кв. м		700,0	1 999,0	566,0	3 357,0	1 500,0
Площадь земельного участка, кв.м.		500,0	4 067,0	1 000,0	1 400,0	1 000,0
Тип здания	Отдельно стоящее здание, ТЦ	Отдельно стоящее здание, ТЦ	Отдельно стоящее здание, ТЦ	Отдельно стоящее здание, ТЦ	Отдельно стоящее здание, ТЦ	Отдельно стоящее здание, ТЦ
Памятник архитектуры	Не является	Не является	Не является	Не является	Не является	Не является
Тип помещений	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения
Этаж/Этажность	1-3/3	1-4/4	Нет данных	1/1	1-2/2	1-3/3
Планировка	Смешанная планировка	Смешанная планировка	Смешанная планировка	Смешанная планировка	Смешанная планировка	Смешанная планировка
Состояние отделки помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал ограждающих конструкций	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Транспортная доступность	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 2 линия	Хорошая, 1 линия
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Стоимость, руб. с НДС						

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м с НДС						
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		60 200,0	53 776,9	75 971,7	43 550,8	54 466,7
Первая группа корректировок						
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.						
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.						
Рыночные условия	01.08.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Сентябрь 2014	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%	-15%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.						
Местоположение	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, проспект Ленинского	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Мостотреста, д.14	Московская область, г. Раменское	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Железнодорожная	Московская область, г. Ххх, Жуковский проезд, д.3а	Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Ленина
Корректировка на территориальное местоположение		-1%	-15%	-1%	0%	16%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.						
Локальное местоположение	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 2 линия	Хорошая, 1 линия

ОБРАЗЕЦ

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	10%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.						
Площадь ЗУ, кв.м.	2 028,0	500,0	4 067,0	1 000,0	1 400,0	1 000,0
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв. м площади улучшений	0,713	0,714	2,035	1,767	0,417	0,667
		-0,001	-1,322	-1,054	0,296	0,046
Корректировка на площадь ЗУ собственность, руб.		-7,4	-9 760,3	-7 781,7	2 185,4	339,6
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.						
Вторая группа поправок						
Тип здания		Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения
Корректировка на тип здания		0%	0%	0%	0%	0%
Материал ограждающих конструкций	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Корректировка на материал конструкций		0%	0%	0%	0%	0%
Площадь кв.м.		700,0	1 999,0	566,0	3 357,0	1 500,0
Корректировка на площадь		-5%	0%	-5%	0%	0%
Этаж/Этажность	1-3/3	1-4/4	Нет данных	1/1	1-2/2	1-3/3
Корректировка на этажность		0%	0%	-14%	0%	0%
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Наличие дополнительных коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на наличие дополнительного оборудования, %		0%	0%	0%	0%	0%

ОБРАЗЕЦ

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Отделка помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на отделку помещений, %		0%	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка по второй группе поправок		**-5%**	**0%**	**-19%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.						
Общая валовая коррекция		20%	29%	34%	39%	30%
Весовые коэффициенты		**0,217**	**0,202**	**0,194**	**0,186**	**0,201**
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.						
Коэффициент Вариации	17,81%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. с НДС						
Рыночная стоимость объекта экспертизы с учетом стоимости земельного участка руб. (округленно)						
Стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.						
Итоговая рыночная стоимость объекта экспертизы в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)						

ОБРАЗЕЦ

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение коэффициента вариации не превышает допустимый передел 33% (17,81%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

2.9. Определение рыночной стоимости объекта экспертизы в рамках доходного подхода

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Основные этапы оценки доходным подходом:

- Оценка потенциального валового дохода для объектов на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход.
- Расчет расходов от эксплуатации (операционные расходы) оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических расходов по ее содержанию и/или типичных расходов на данном рынке. В статьи расходов включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина расходов вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина чистого операционного дохода.
- Пересчет чистого операционного дохода за прогнозный период в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: **метод прямой капитализации** и **метод капитализации нормой отдачи**.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, со стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов в течение достаточно продолжительного промежутка времени.

Метод капитализации нормой отдачи — метод оценки стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню риска инвестиций. Метод капитализации по норме отдачи производится двумя путями. Первый **называют методом дисконтирования денежных потоков**, который более применим для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов. Второй — **метод капитализации по расчетным моделям** (аналогичен прямой капитализации). Если при прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнительным анализом, то при капитализации по норме отдачи коэффициент капитализации рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

Для расчета стоимости методом прямой капитализации необходимо существование прямой связи между доходами и стоимостями на рынке, причем, наиболее точные результаты получаются при вычислении стоимости относительно простых, типичных и распространенных на рынке объектов, например, квартир, других встроенных помещений, небольших торговых точек и т.д. В этом случае, достаточно объемный рынок продажи и аренды, со сложившимися на нем тенденциями, в условиях развитой конкуренции позволяет получить необходимые данные, позволяющие найти стоимость, наиболее приближенную к реальности.

При выборе способа расчета в рамках доходного подхода был выбран **метод прямой капитализации**, так как этот метод наиболее применим при оценке недвижимости, приносящей стабильный доход, в частности, при сдаче объекта в аренду. Данное убеждение основано на том, что объекты торгово-офисного назначения пользуются в настоящее время устойчивым спросом.

ОБРАЗЕЦ

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

- Определение ожидаемого дохода от всех возможных источников поступления для определения потенциального валового дохода PGI (ПВД);
- Определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения действительного валового дохода EGI (ДВД);
- Определение операционных расходов и вычитание их из действительного валового дохода (ДВД);
- Расчет ставки капитализации;
- Определение стоимости объектов недвижимости на основе чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Математическое выражение определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода следующей формулой:

$$V = \frac{NOI}{Ставка_капитализации}$$

Где NOI (ЧОД) - годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход (ден. ед.)

2.9.1. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход — Potential Gross Income (PGI) — определяется от сдачи объекта недвижимости в аренду на вторичном рынке. PGI представляет собой доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. PGI зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$PGI = S \times C_a$$

Где S – площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;

C_a – ставка арендной платы за помещения.

Плановая аренда — часть PGI, которая образуется за счет условий, существующих на момент оценки арендных договоров. Оцениваемый объект недвижимости не обременен контрактным договором аренды. По причине того факта, что оцениваемый объект недвижимости не обременен контрактным договором аренды плановая аренда при определении PGI не учитывалась.

Рыночная аренда — часть PGI, которая относится к свободному и занятому владельцу площади. Рыночная аренда определена на основе анализа рыночной арендной платы за подобные объекты недвижимости.

Определение рыночной ставки арендной платы за пользование объектом экспертизы

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

Критерии отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги были подобраны с учетом следующих основных критериев:

- Основные физические характеристики объекта экспертизы, а также характеристики местоположения (объекты-аналоги расположены в торговых центрах в районе расположения объекта экспертизы и в близ лежащих населенных пунктах в радиусе 20 км).
- Поскольку оценка объекта экспертизы производится на 01 августа 2015 г., для расчета были отобраны предложения об аренде объектов-аналогов, актуальные на указанную дату (поиск производился с использованием архивов объявлений http://adv.ramr.ru, https://ruads.org/, http://irr95.ru/arhiv/index.php, http://www.realto.ru/ и др.);
- Кроме того, основным фактором отбора являлась вариативность признака ряда: из подбора были исключены объекты, вариация стоимости которых превышала 33%.

ОБРАЗЕЦ

Таблица 27 Объекты аналоги, используемые для расчета арендной ставки за пользование торговыми помещениями, расположенными на 1 этаже

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Заказчик	www.realto.ru тел.8-495-974-43-84 Собственник	www.realto.ru тел.8-964-719-85-13 РЭВЕНЮ РИЭЛТИ	www.realto.ru тел.8-985-762-96-50 Собственник
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район,	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, пр-т	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Южная	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Новостроевская д.6
Тип здания	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Встроенное помещение
Тип объекта	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Фотографии объекта-аналога	Нет	Нет	Нет	Нет
Предполагаемое использование	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Площадь объекта, кв. м	Блоки от 100 до 300 кв. м	180,0	1100,0	24-36
Этаж/Этажность	1/-	Цоколь/-	1/-	1/-
Состояние и качество внутренней отделки	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка
Транспортная доступность	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Обеспечение инженерными системами	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Дата фиксации предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные платежи	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./кв. м/год				

ОБРАЗЕЦ

Описание внесенных корректировок

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование Научно-практического центра профессиональной оценки, опубликованное в «Сборнике рыночных коэффициентов. СРК-2015» под ред. Е.Е. Яскевича. Размер скидки на торг для торговых помещений, сдаваемых в аренду, по данным справочника, составит **9%**. Данные исследования приведены в таблице ниже.

Таблица 28. Корректировка на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)

Источник: Источник: СРК-2015

Корректировка на передаваемые имущественные права. У объектов – аналогов, как и у объекта экспертизы в результате сделки передаваемым имущественным правом является право аренды – корректировка на передаваемые имущественные права не проводится.

Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

Корректировка на условия аренды. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов показал, что на рынке распространенным условием аренды является включение в арендную плату НДС в размере 18%. Корректировка на НДС не применялась.

Корректировка на рыночные условия. Все оферты по сдаче объектов-аналогов в аренду зафиксированы в июле 2015 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Местоположение. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, инфраструктуры района и т.д. Местоположение объекта экспертизы и объектов аналогов приведено на карте ниже

ОБРАЗЕ

Рисунок 11. Карта аналогов.

Объект экспертизы и объект-аналог №1 расположены в г. Ххх и сопоставимы по территориальному местоположению, объекты-аналоги №2 и №3 расположены в г. Щербинка Новомосковского административного округа г. Москвы. Для определения корректировки на территориальное местоположение была использована информация о средневзвешенных ценах аренды торгово-офисных помещений в населенных пунктах, в которых расположены объект экспертизы и объекты-аналоги. Источником информации для расчета корректировки является архив базы недвижимости информационного портала www.realto.ru. Корректировка была рассчитана как отношение средневзвешенной стоимости аренды 1 кв. м в год торговых площадей в месте расположения объекта экспертизы и конкретного объекта-аналога. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица 29. Расчет корректировки на территориальное местоположение

Ххх		Щербинка	
Площадь, кв. м	**Стоимость аренды, руб./год**	**Площадь, кв. м**	**Стоимость аренды, руб./год**
55,0	720 000	321,7	3 960 000
275,0	1 925 004	137	1 479 600
130,0	1 430 004	50	420 000
92,0	1 104 000	50	900 000
43,5	756 900	30	360 000
65,8	789 600	81,9	1 179 360
36,0	345 600	1100	13 200 000
60,0	720 000	725	7 083 600
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м по городам:			
10 288		11 453	
Расчетное значение корректировки, %		**-10%**	

Таким образом, размер корректировки для объектов-аналогов №2 и №3 составит -10%.

Далее Оценщик провел анализ на различие локального местоположения объектов-аналогов и объекта экспертизы. Объекты аналоги и объект экспертизы расположены вблизи основных транспортных магистралей района на первой линии, подъезд к объектам осуществляется по асфальтобетонным дорогам, транспортная доступность до объектов хорошая. По локальным признакам объекты аналоги и объект экспертизы не отличаются друг от друга. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объектов. Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Корректировка на площадь была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2014» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014г. Данные справочника приведены на рисунке ниже:

Таблица 30 Корректировка на площадь.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

В целях оценки стоимости аренды было принято условие, по которому объект экспертизы сдается в аренду блоками от 100 до 300 кв.м. Площадь объекта-аналога №1 находится в диапазоне площади объекта экспертизы, Объект-аналог №2 имеет площадь более 1000 кв.м, аналог №3 – менее 100 кв.м. К стоимости объектов-аналогов №2 и №3 была применена корректировка в размере 14% и -2% соответственно.

Корректировка на этаж. Корректировка на этажность. Объект экспертизы и объекты-аналоги №№2,3 расположены на первом этаже торгового центра, объект-аналог №1 расположен в цоколе. Корректировка на данный фактор определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2014» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014г. Данные справочника приведены на рисунке ниже:

Таблица 31 Корректировка на этаж расположения.

Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,60	0,80
Отношение удельной цене объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,73	0,90
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,93

К стоимости объекта-аналога №1 была применена корректировка в размере 20% ((1/0,83) – 1 = 0,2 или 20%).

Корректировка на наличие парковки. Как правило, наличие парковки оказывает положительное влияние при выборе офисных помещений. На территории объекта экспертизы и объектов аналогов есть организованная парковка. Корректировка на данный фактор не применялась.

Корректировка на внутреннее состояние отделки помещений. Как правило, состояние внутренней отделки помещений также оказывает немаловажное влияние при выборе и покупке офисных помещений. Уровень отделки объекта экспертизы и объектов-аналогов соответствует хорошему состоянию. Корректировка на данный фактор не применялась.

Корректировка на наличие отдельного входа. У объекта экспертизы и объектов-аналогов отдельного входа нет, корректировка не применялась.

Корректировка на оплату коммунальных услуг. Коммунальные платежи не входят в стоимость аренды объекта экспертизы и объектов-аналогов. Корректировка на данный фактор не применялась.

Итоговая рыночная стоимость арендной ставки за 1 кв.м. Объекта экспертизы, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв.м., определяется Оценщиком, исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта экспертизы.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

K= (S-M) / ((N-1) *S), где

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже в таблице приведены расчеты рыночной арендной ставки за пользование объектом экспертизы:

ОБРАЗЕЦ

Таблица 32 Расчет арендной ставки за пользование объектом экспертизы – торговыми помещениями, расположенными на 1 этаже

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Заказчик	www.realto.ru тел.8-495-974-43-84 Собственник	www.realto.ru тел.8-964-719-85-13 РЭВЕНЮ РИЭЛТИ	www.realto.ru тел.8-985-762-96-50 Собственник
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район, г. Ххх,	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, пр-т Ленинского стр.35	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Южная	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Новостроевская, д.6
Тип здания	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Встроенное помещение
Тип объекта	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Фотографии объекта-аналога	Нет	Нет	Нет	Нет
Предполагаемое использование	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Площадь объекта, кв. м	Блоки от 100 до 300 кв. м	180,0	1100,0	24-36
Этаж/Этажность	1/-	Цоколь/-	1/-	1/-
Состояние и качество внутренней отделки	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка
Транспортная доступность	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Обеспечение инженерными системами	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Дата фиксации предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные платежи	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./кв. м/год				
Поправка на торг, %		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Первая группа поправок				
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Условия аренды		с НДС	с НДС	с НДС
Корректировка на условия аренды, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.		13 104,0	10 920,0	13 104,0
Вторая группа поправок				
Местоположение		Московская область, Ленинский район, г. Ххх, пр-т Ленинского стр.35	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Южная	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Новостроевская, д.6
Корректировка на местоположение		0%	-10%	-10%
Локальное местоположение	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия
Корректировка на наличие отопления,%		0%	0%	0%
Площадь объектов	Блоки от 100 до 300 кв. м	180	1100	24-36
Корректировка на площадь, руб.		0%	14%	-2%
Этаж		Цоколь/-	1/-	1/-
Корректировка на этаж, %		20%	0%	0%
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка на наличие парковки, %		0%	0%	0%
Отделка помещений	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)
Корректировка на отделку помещений,%		0%	0%	0%
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие отдельного входа,%		0%	0%	0%
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят
Корректировка на коммунальные услуги, %		0,0%	0,0%	0,0%

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Суммарная корректировка по второй группе поправок		20%	4%	-12%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС				
Общая валовая коррекция		29%	33%	21%
Весовые коэффициенты		0,325	0,301	0,373
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.				
Коэффициент Вариации	14,78%			
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб./год с НДС				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение коэффициента вариации меньше 10%, не превышает допустимый передел 33% (14,78%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

ОБРАЗЕЦ

Таблица 33 Объекты аналоги, используемые для расчета арендной ставки за пользование торговыми помещениями, расположенными на 2 этаже и выше

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Заказчик	www.realto.ru тел.8-926-608-81-08 Сергей Александрович	www.realto.ru тел.8-926-547-40-04 Собственник	www.realto.ru тел.8-495-787-44-70 АН "Кью ЭСТЕЙТ"
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район,	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Южная	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, Бутовский туп., д.14	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, Симферопольское шоссе д.20
Тип здания	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Тип объекта	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Фотографии объекта-аналога	Нет	Нет	Нет	Нет
Предполагаемое использование	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Площадь объекта, кв. м	Блоки от 100 до 300 кв. м	300,0	25-50	725,0
Этаж/Этажность	2 и выше/-	2/-	2-3/4	2/3
Состояние и качество внутренней отделки	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Очень Хорошее (рабочее)
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка
Транспортная доступность	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Обеспечение инженерными системами	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Дата фиксации предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные платежи	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./кв. м/год				

Описание внесенных корректировок

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование Научно-практического центра профессиональной оценки, опубликованное в «Сборнике рыночных коэффициентов. СРК-2015» под ред. Е.Е. Яскевича. Размер скидки на торг для торговых помещений, сдаваемых в аренду, по данным справочника, составит **9%**. Данные исследования приведены в таблице ниже.

Таблица 34. Корректировка на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)

Источник: Источник: СРК-2015

Корректировка на передаваемые имущественные права. У объектов – аналогов, как и у объекта экспертизы в результате сделки передаваемым имущественным правом является право аренды – корректировка на передаваемые имущественные права не проводится.

Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

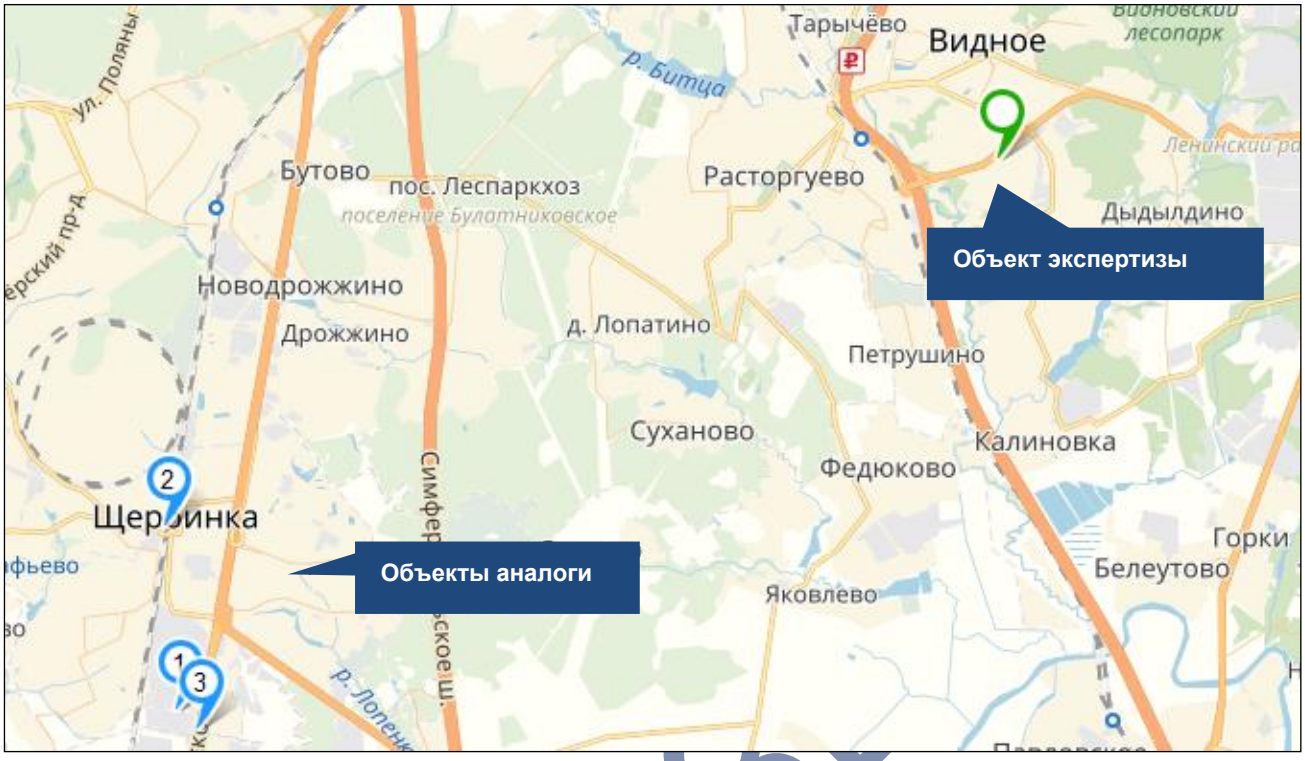
Корректировка на условия аренды. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов показал, что на рынке распространенным условием аренды является включение в арендную плату НДС в размере 18%. Корректировка на НДС не применялась.

Корректировка на рыночные условия. Все оферты по сдаче объектов-аналогов в аренду зафиксированы в июле 2015 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Местоположение. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, инфраструктуры района и т.д. Местоположение объекта экспертизы и объектов аналогов приведено на карте ниже

ОБРАЗЕ

Рисунок 12. Карта аналогов.



Объект экспертизы расположен в г. Ххх, объекты-аналоги расположены в г. Щербинка Новомосковского административного округа г. Москвы. Для определения корректировки на территориальное местоположение была использована информация о средневзвешенных ценах аренды торгово-офисных помещений в населенных пунктах, в которых расположены объект экспертизы и объекты-аналоги. Источником информации для расчета корректировки является архив базы недвижимости информационного портала www.realto.ru. Корректировка была рассчитана как отношение средневзвешенной стоимости аренды 1 кв. м в год торговых площадей в месте расположения объекта экспертизы и конкретного объекта-аналога. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица 35. Расчет корректировки на территориальное местоположение

Ххх		Щербинка	
Площадь, кв. м	**Стоимость аренды, руб./год**	**Площадь, кв. м**	**Стоимость аренды, руб./год**
55,0	720 000	321,7	3 960 000
275,0	1 925 004	137	1 479 600
130,0	1 430 004	50	420 000
92,0	1 104 000	50	900 000
43,5	756 900	30	360 000
65,8	789 600	81,9	1 179 360
36,0	345 600	1100	13 200 000
60,0	720 000	725	7 083 600
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м по городам:			
10 288		11 453	
Расчетное значение корректировки, %		-10%	

Таким образом, размер корректировки для объектов-аналогов составит -10%.

Далее Оценщик провел анализ на различие локального местоположения объектов-аналогов и объекта экспертизы. Объекты аналоги и объект экспертизы расположены вблизи основных транспортных магистралей района на первой линии, подъезд к объектам осуществляется по асфальтобетонным дорогам, транспортная доступность до объектов хорошая. По локальным признакам объекты аналоги и объект экспертизы не отличаются друг от друга. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объектов. Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Корректировка на площадь была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2014» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014г. Данные справочника приведены на рисунке ниже:

Таблица 36 Корректировка на площадь.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

В целях оценки стоимости аренды было принято условие, по которому объект экспертизы сдается в аренду блоками от 100 до 300 кв.м. Площадь объекта-аналога №1 находится в диапазоне площади объекта экспертизы, Объект-аналог №2 имеет площадь менее 100 кв.м, аналог №3 – в диапазоне от 300 до 1000 кв.м. К стоимости объектов-аналогов №2 и №3 была применена корректировка в размере -2% и 8% соответственно.

Корректировка на этаж. Корректировка на этажность. Объект экспертизы и объекты-аналоги расположены на втором этаже и выше. Корректировка не применялась.

Корректировка на наличие парковки. Как правило, наличие парковки оказывает положительное влияние при выборе офисных помещений. На территории объекта экспертизы и объектов аналогов есть организованная парковка. Корректировка на данный фактор не применялась.

Корректировка на внутреннее состояние отделки помещений. Как правило, состояние внутренней отделки помещений также оказывает немаловажное влияние при выборе и покупке офисных помещений. Уровень отделки объекта экспертизы и объектов-аналогов №1 и №2 соответствует хорошему состоянию, внутренняя отделка объекта-аналога №3 имеет очень хорошее состояние. К стоимости аренды аналога №3 была применена корректировка по данным исследования Ассоциации по развитию рынка недвижимости «СтатРиелт» на июль 2015 года. Результаты исследования представлены в таблице ниже:

ОБРАЗЕ

Таблица 37 Корректировка состояние отделки.

Характеристика отделки	**Без внутренней отделки** и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			**С простой внутренней отделкой** (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	**С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой** (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)			**С высококачественной внутренней отделкой** (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)		
	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**		Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
Жилые здания и помещения (квартиры)	0,81	0,87	**0,84**	**1,00**	1,02	1,10	**1,06**	1,08	1,18	**1,13**
Торговые здания и помещения	0,81	0,91	**0,86**	**1,00**	1,01	1,11	**1,06**	1,05	1,16	**1,10**
Офисные (административные) здания и помещения	0,81	0,93	**0,87**	**1,00**	1,01	1,09	**1,05**	1,05	1,13	**1,09**

Таким образом, размер корректировки составит -9% ((1/1,10) – 1 = -0,09 или -9%).

Корректировка на наличие отдельного входа. У объекта экспертизы и объектов-аналогов отдельного входа нет, корректировка не применялась.

Корректировка на оплату коммунальных услуг. Коммунальные платежи не входят в стоимость аренды объекта экспертизы и объектов-аналогов. Корректировка на данный фактор не применялась.

Итоговая рыночная стоимость арендной ставки за 1 кв.м. Объекта экспертизы, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв.м., определяется Оценщиком, исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта экспертизы.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K= (S-M) / ((N-1) *S), \text{ где}$$

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже в таблице приведены расчеты рыночной арендной ставки за пользование объектом экспертизы:

ОБРАЗЕЦ

Таблица 38 Расчет арендной ставки за пользование объектом экспертизы – торговыми помещениями, расположенными на 1 этаже

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Заказчик	www.realto.ru тел.8-926-608-81-08 Сергей Александрович	www.realto.ru тел.8-926-547-40-04 Собственник	www.realto.ru тел.8-495-787-44-70 АН "Кью ЭСТЕЙТ"
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район,	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Южная	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, Бутовский туп., д.14	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, Симферопольское шоссе д.20
Тип здания	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Тип объекта	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Фотографии объекта-аналога	Нет	Нет	Нет	Нет
Предполагаемое использование	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
Площадь объекта, кв. м	Блоки от 100 до 300 кв. м	300,0	25-50	725,0
Этаж/Этажность	2 и выше/-	2/-	2-3/4	2/3
Состояние и качество внутренней отделки	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Очень Хорошее (рабочее)
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка
Транспортная доступность	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Обеспечение инженерными системами	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Дата фиксации предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные платежи	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./кв. м/год				
Поправка на торг, %		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Первая группа поправок				
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды

ОБРАЗЕЦ

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на передаваемые имущественные права, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Условия аренды		с НДС	с НДС	с НДС
Корректировка на условия аренды, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Вторая группа поправок				
Местоположение		Новомосковский административный округ, г. Щербинка, ул. Южная	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, Бутовский туп., д.14	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, Симферопольское шоссе д.20
Корректировка на местоположение		-10%	-10%	-10%
Локальное местоположение	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия
Корректировка на локальное местоположение,%		0%	0%	0%
Площадь объектов	Блоки от 100 до 300 кв. м	300	25-50	725
Корректировка на площадь, руб.		0%	-2%	8%
Этаж		2/-	2-3/4	2/3
Корректировка на этаж, %		0%	0%	0%
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка на наличие парковки, %		0%	0%	0%

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Отделка помещений	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Очень Хорошее (рабочее)
Корректировка на отделку помещений,%		0%	0%	-9%
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие отдельного входа,%		0%	0%	0%
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят
Корректировка на коммунальные услуги, %		0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе поправок		-10%	-12%	-11%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год. с НДС				
Общая валовая коррекция		19%	21%	36%
Весовые коэффициенты		0,375	0,362	0,263
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.				
Коэффициент Вариации	6,88%			
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб./год с НДС				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение коэффициента вариации меньше 10%, не превышает допустимый передел 33% (6,88%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

ОБРАЗЕЦ

Таблица 39 Объекты аналоги, используемые для расчета арендной ставки за пользование офисными помещениями

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Заказчик	www.realto.ru тел.8-926-547-40-04 Собственник	www.realto.ru тел.8-926-547-40-04 Собственник	www.realto.ru тел.8-495-787-44-70 АН "Кью ЭСТЕЙТ"
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район г. Хxx	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, Бутовский туп., д.14	Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Ленинская 43а	Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая д.6
Тип здания	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Тип объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Фотографии объекта-аналога	Нет	Нет	Нет	Нет
Предполагаемое использование	Офис	Офис	Офис	Офис
Площадь объекта, кв. м	Блоки от 100 до 300 кв. м	25-50	60-80	21,0
Этаж/Этажность	2 и выше/-	2-3/-	2/-	2/-
Состояние и качество внутренней отделки	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Очень Хорошее (рабочее)
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка
Транспортная доступность	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Обеспечение инженерными системами	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Дата фиксации предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные платежи	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./кв. м/год				

ОБРАЗЕЦ

Описание внесенных корректировок

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование Научно-практического центра профессиональной оценки, опубликованное в «Сборнике рыночных коэффициентов. СРК-2015» под ред. Е.Е. Яскевича. Размер скидки на торг для офисных помещений, сдаваемых в аренду в торговом центре, был принят в размере скидки на торг для торговых помещений и зданий **9%**. Данные исследования приведены в таблице ниже.

Таблица 40. Корректировка на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)

Источник: Источник: СРК-2015

Корректировка на передаваемые имущественные права. У объектов – аналогов, как и у объекта экспертизы в результате сделки передаваемым имущественным правом является право аренды – корректировка на передаваемые имущественные права не проводится.

Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

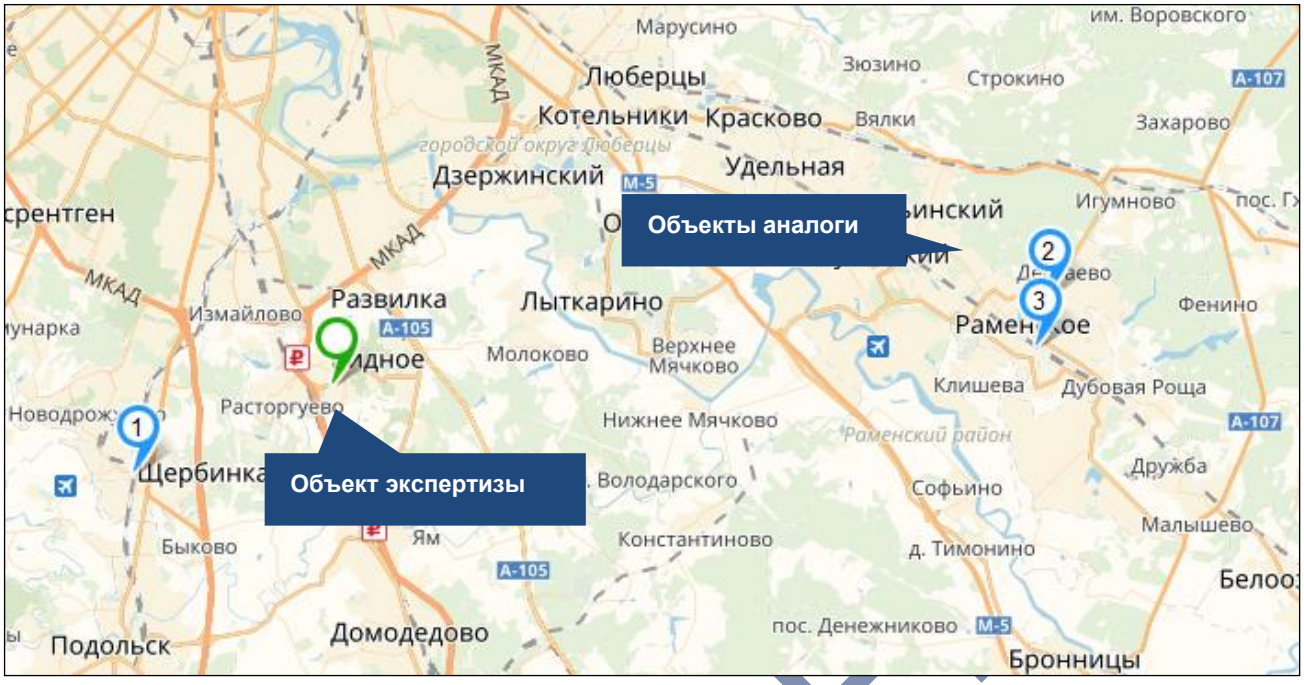
Корректировка на условия аренды. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов показал, что на рынке распространенным условием аренды является включение в арендную плату НДС в размере 18%. Корректировка на НДС не применялась.

Корректировка на рыночные условия. Все оферты по сдаче объектов-аналогов в аренду зафиксированы в июле 2015 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Местоположение. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, инфраструктуры района и т.д. Местоположение объекта экспертизы и объектов аналогов приведено на карте ниже

ОБРАЗЕ

Рисунок 13. Карта аналогов.



Объект экспертизы расположен в г. Ххх, объект-аналог №1 расположен в г. Щербинка Новомосковского административного округа г. Москвы, объекты-аналоги №2 и №3 расположены в г. Раменское. Для определения корректировки на территориальное местоположение была использована информация о средневзвешенных ценах аренды торгово-офисных помещений в населенных пунктах, в которых расположены объект экспертизы и объекты-аналоги. Источником информации для расчета корректировки является архив базы недвижимости информационного портала www.realto.ru. Корректировка была рассчитана как отношение средневзвешенной стоимости аренды 1 кв. м в год торговых площадей в месте расположения объекта экспертизы и конкретного объекта-аналога. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица 41. Расчет корректировки на территориальное местоположение

Ххх		Щербинка		Раменское	
Площадь, кв. м	Стоимость аренды, руб./год	Площадь, кв. м	Стоимость аренды, руб./год	Площадь, кв. м	Стоимость аренды, руб./год
55,0	720 000	321,7	3 960 000	170,0	2 040 000
275,0	1 925 004	137	1 479 600	20,0	192 000
130,0	1 430 004	50	420 000	206,0	2 472 000
92,0	1 104 000	50	900 000	60,0	576 000
43,5	756 900	30	360 000	100,5	599 988
65,8	789 600	81,9	1 179 360	60,0	359 976
36,0	345 600	1100	13 200 000	21,0	204 000
60,0	720 000	725	7 083 600	30,0	432 000
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м по городам:					
10 288		11 453		10 301	
Расчетное значение корректировки, %		-10%		0%	

Таким образом, размер корректировки для объекта-аналога №1 составит 10%, для объектов-аналогов №2 и №3 составит 0%.

Далее Оценщик провел анализ на различие локального местоположения объектов-аналогов и объекта экспертизы. Объекты аналоги и объект экспертизы расположены вблизи основных транспортных магистралей района на первой линии, подъезд к объектам осуществляется по асфальтобетонным дорогам, транспортная доступность до объектов хорошая. По локальным признакам объекты аналоги и объект экспертизы не отличаются друг от друга. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объектов. Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Корректировка на площадь была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2014» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014г. Данные справочника приведены на рисунке ниже:

Таблица 42 Корректировка на площадь.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

В целях оценки стоимости аренды было принято условие, по которому объект экспертизы сдается в аренду блоками от 100 до 300 кв.м. Объекты-аналоги имеют площадь менее 100 кв.м. К стоимости объектов-аналогов была применена корректировка в размере -2%.

Корректировка на этаж. Корректировка на этажность. Объект экспертизы и объекты-аналоги расположены на втором этаже и выше. Корректировка не применялась.

Корректировка на наличие парковки. Как правило, наличие парковки оказывает положительное влияние при выборе офисных помещений. На территории объекта экспертизы и объектов аналогов есть организованная парковка. Корректировка на данный фактор не применялась.

Корректировка на внутреннее состояние отделки помещений. Как правило, состояние внутренней отделки помещений также оказывает немаловажное влияние при выборе и покупке офисных помещений. Уровень отделки объекта экспертизы и объектов-аналогов №1 и №2 соответствует хорошему состоянию, внутренняя отделка объекта-аналога №3 имеет очень хорошее состояние. К стоимости аренды аналога №3 была применена корректировка по данным исследования Ассоциации по развитию рынка недвижимости «СтатРиелт» на июль 2015 года. Результаты исследования представлены в таблице ниже:

ОБРАЗЕЦ

Таблица 43 Корректировка состояние отделки.

Характеристика отделки	**Без внутренней отделки** и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			**С простой внутренней отделкой** (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	**С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой** (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)			**С высококачественной внутренней отделкой** (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)		
	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**		Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
Жилые здания и помещения (квартиры)	0,81	0,87	**0,84**	**1,00**	1,02	1,10	**1,06**	1,08	1,18	**1,13**
Торговые здания и помещения	0,81	0,91	**0,86**	**1,00**	1,01	1,11	**1,06**	1,05	1,16	**1,10**
Офисные (административные) здания и помещения	0,81	0,93	**0,87**	**1,00**	1,01	1,09	**1,05**	1,05	1,13	**1,09**

Таким образом, размер корректировки составит -9% ((1/1,09) – 1 = -0,08 или -8%).

Корректировка на наличие отдельного входа. У объекта экспертизы и объектов-аналогов отдельного входа нет, корректировка не применялась.

Корректировка на оплату коммунальных услуг. Коммунальные платежи не входят в стоимость аренды объекта экспертизы и объектов-аналогов. Корректировка на данный фактор не применялась.

Итоговая рыночная стоимость арендной ставки за 1 кв.м. Объекта экспертизы, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв.м., определяется Оценщиком, исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта экспертизы.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K= (S-M) / ((N-1) *S), \text{ где}$$

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже в таблице приведены расчеты рыночной арендной ставки за пользование объектом экспертизы:

ОБРАЗЕЦ

Таблица 44 Расчет арендной ставки за пользование объектом экспертизы – офисными помещениями

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Заказчик	www.realto.ru тел.8-926-547-40-04 Собственник	www.realto.ru тел.8-926-547-40-04 Собственник	www.realto.ru тел.8-495-787-44-70 АН "Кью ЭСТЕЙТ"
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район, г. Хх.	Новомосковский административный округ, г. Щербинка, Бутовский туп., д.14	Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Ленинская 43а	Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая д.6
Тип здания	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Тип объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Фотографии объекта-аналога	Нет	Нет	Нет	Нет
Предполагаемое использование	Офис	Офис	Офис	Офис
Площадь объекта, кв. м	Блоки от 100 до 300 кв. м	25-50	60-80	21,0
Этаж/Этажность	2 и выше/-	2-3/-	2/-	2/-
Состояние и качество внутренней отделки	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Очень Хорошее (рабочее)
Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка
Транспортная доступность	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Обеспечение инженерными системами	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Дата фиксации предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные платежи	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./кв. м/год				
Поправка на торг, %		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Первая группа поправок				
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права, %		0	0	0

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Условия аренды		с НДС	с НДС	с НДС
Корректировка на условия аренды, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Вторая группа поправок				
Местоположение		Новомосковский административный округ, г. Щербинка, Бутовский туп., д.14	Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Ленинская, д. 43а	Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Бронницкая, д.6
Корректировка на местоположение		-10%	0%	0%
Локальное местоположение	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия	Хорошая, 1 линия
Корректировка на локальное местоположение,%		0%	0%	0%
Площадь объектов	Блоки от 100 до 300 кв. м	25-50	60-80	21
Корректировка на площадь, руб.		-2%	-2%	-2%
Этаж		2-3/-	2/-	2/-
Корректировка на этаж, %		0%	0%	0%
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка на наличие парковки, %		0%	0%	0%
Отделка помещений	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Очень Хорошее (рабочее)

ОБРАЗЕЦ

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на отделку помещений,%		0%	0%	-8%
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие отдельного входа,%		0%	0%	0%
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят
Корректировка на коммунальные услуги, %		0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе поправок		-12%	-2%	-10%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год. с НДС		6 726,7	8 561,3	8 002,4
Общая валовая коррекция		21%	11%	19%
Весовые коэффициенты		0,294	0,392	0,314
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		1 977,6	3 356,0	2 512,8
Коэффициент Вариации	8,90%			
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб./год с НДС				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение коэффициента вариации меньше 10%, не превышает допустимый передел 33% (8,9%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

ОБРАЗЕЦ

Таблица 45 Объекты аналоги, используемые для расчета арендной ставки за пользование складскими помещениями

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Заказчик	www.realto.ru тел.8-903-130-56-25 Собственник	www.realto.ru тел.8-495-755-20-87 АН "Дом Эль"	www.realto.ru тел.8-495-787-44-70 АН "Кью ЭСТЕЙТ"
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район,	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Северная промзона	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Каширское шоссе	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Каширское шоссе
Тип здания	Торговый центр	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Тип объекта	Склад	Склад	Склад	Склад
Фотографии объекта-аналога	Нет	Нет	Нет	Нет
Предполагаемое использование	Склад	Склад	Склад	Склад
Площадь объекта, кв. м	Блоки от 100 до 300 кв. м	1157,5	1300,0	100,0
Этаж/Этажность	1/-	1/-	1-2/-	1/-
Состояние и качество внутренней отделки	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)
Наличие помещений под холодильник	Нет	Нет	Нет	Нет
Планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие доп. оборудования	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Обеспечение инженерными системами	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Дата фиксации предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные платежи	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./кв. м/год				

ОБРАЗЕЦ

Описание внесенных корректировок

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование Научно-практического центра профессиональной оценки, опубликованное в «Сборнике рыночных коэффициентов. СРК-2015» под ред. Е.Е. Яскевича. Размер скидки на торг для складских помещений, сдаваемых в аренду в торговом центре, был принят в размере скидки на торг для торговых помещений и зданий **9%**. Данные исследования приведены в таблице ниже.

Таблица 46. Корректировка на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)

Источник: Источник: СРК-2015

Корректировка на передаваемые имущественные права. У объектов – аналогов, как и у объекта экспертизы в результате сделки передаваемым имущественным правом является право аренды – корректировка на передаваемые имущественные права не проводится.

Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

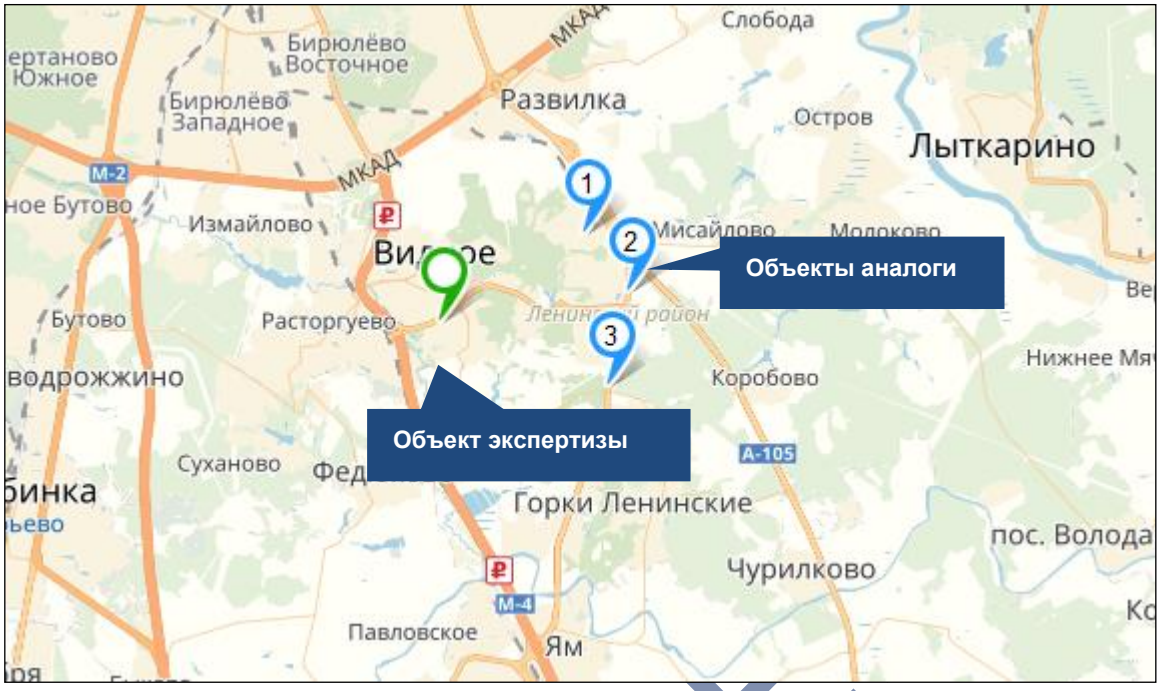
Корректировка на условия аренды. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов показал, что на рынке распространенным условием аренды является включение в арендную плату НДС в размере 18%. Корректировка на НДС не применялась.

Корректировка на рыночные условия. Все оферты по сдаче объектов-аналогов в аренду зафиксированы в июле 2015 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Местоположение. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, инфраструктуры района и т.д. Местоположение объекта экспертизы и объектов аналогов приведено на карте ниже

ОБРАЗЕ

Рисунок 14. Карта аналогов.



Объект экспертизы и объекты-аналоги расположены в г. Ххх, район расположения характеризуется развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью. По данному критерию объекты-аналоги сопоставимы с объектом экспертизы, корректировка не применялась.

Далее Оценщик провел анализ на различие локального местоположения объектов-аналогов и объекта экспертизы. Объекты аналоги и объект экспертизы расположены вблизи основных транспортных магистралей района на первой линии, подъезд к объектам осуществляется по асфальтобетонным дорогам, транспортная доступность до объектов хорошая. По локальным признакам объекты аналоги и объект экспертизы не отличаются друг от друга. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объектов. Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Корректировка на площадь была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2014» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014г. Данные справочника приведены на рисунке ниже:

Таблица 47 Корректировка на площадь.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,87	0,80
100-300	1,03	1,00	0,89	0,82
300-1000	1,15	1,12	1,00	0,92
>1000	1,25	1,22	1,09	1,00

В целях оценки стоимости аренды было принято условие, по которому объект экспертизы сдается в аренду блоками от 100 до 300 кв.м. Объекты-аналоги №1 и №2 имеют площадь более 1000 кв.м, площадь аналога №3 входит в диапазон площади объекта экспертизы.. К стоимости объектов-аналогов №1 и №2 была применена корректировка в размере 25%.

ОБРАЗЕЦ

Корректировка на этаж. Корректировка на этажность. Объект экспертизы и объекты-аналоги №1 и №3 расположены на первом этаже, складские помещения объекта-аналога №2 расположены как на 1, так и на 2 этажах. Корректировка на этаж была рассчитана по данным «Справочника оценщика недвижимости-2014» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014г. Данные справочника приведены в таблице ниже:

Таблица 48 Корректировка на этаж расположения.

Этаж расположения			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,74	0,77
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Корректировка на этаж рассчитывается по следующей формуле:

$$К_{эт}=(К_{оц}/К_{ан}) – 1$$

где,

$К_{оц}$ – коэффициент учитывающий этаж расположения объекта экспертизы

$К_{ан}$ – коэффициент учитывающий этаж расположения объекта аналога

Расчет корректировки приведен в таблице ниже:

Таблица 49 Расчет корректировки на этаж

Наименование	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этажность	1/-	1/-	1-2/-	1/-
Площадь	Блоки от 100 до 300 кв. м	1 157,5	1 300,0	100,0
Доля площадей, расположенных на первом этаже	1	1	0,46	1
Доля площадей, расположенных на 2-ом этаже	0,00	0	0,54	0
Коэффициент	1,00	1,00	0,92	1,00
Корректировка		**0%**	**9%**	**0%**

Корректировка на наличие парковки.

Объект экспертизы и объекты-аналоги не имеют в своем составе помещений под холодильник. Корректировка не применялась (при расчете стоимости аренды складских площадей, не имеющих помещений под холодильник).

Объект экспертизы имеет в своем составе помещения под холодильник, объекты-аналоги не имеют в своем составе помещений под холодильник. Корректировка на этаж была рассчитана по данным «Справочника оценщика недвижимости-2014» под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014г. Данные справочника приведены в таблице ниже:

ОБРАЗЕЦ

Таблица 50 Корректировка на наличие помещений под холодильник.

Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер			
Отношение удельной ставки аренды объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной ставке аренды отапливаемого складского объекта	1,38	1,05	1,75

К стоимости объектов-аналогов была применена корректировка в размере 38% (при расчете стоимости аренды складских площадей, не имеющих помещений под холодильник).

Корректировка на внутреннее состояние отделки помещений. Как правило, состояние внутренней отделки помещений также оказывает немаловажное влияние при выборе и покупке офисных помещений. Уровень отделки объекта экспертизы и объектов-аналогов соответствует хорошему состоянию, корректировка не применялась.

Корректировка на наличие отопления. Объект экспертизы и объекты-аналоги являются отапливаемыми складскими помещениями, корректировка не применялась.

Корректировка на наличие дополнительного оборудования. У объекта экспертизы и объектов-аналогов нет дополнительного оборудования, корректировка не применялась.

Корректировка на наличие ж/д ветки. Объект экспертизы и объекты-аналоги не имеют на своей территории железнодорожной ветки, корректировка не применялась.

Корректировка на оплату коммунальных услуг. Коммунальные платежи не входят в стоимость аренды объекта экспертизы и объектов-аналогов. Корректировка на данный фактор не применялась.

Итоговая рыночная стоимость арендной ставки за 1 кв.м. Объекта экспертизы, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв.м., определяется Оценщиком, исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта экспертизы.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K= (S-M) / ((N-1) *S), \text{ где}$$

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже в таблице приведены расчеты рыночной арендной ставки за пользование объектом экспертизы:

ОБРАЗЕЦ

Таблица 51 Расчет арендной ставки за пользование объектом экспертизы – складскими помещениями, не имеющими в своем составе помещений под холодильник

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Заказчик	www.realto.ru тел.8-903-130-56-25 Собственник	www.realto.ru тел.8-495-755-20-87 АН "Дом Эль"	www.realto.ru тел.8-495-787-44-70 АН "Кью ЭСТЕЙТ"
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район,	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Северная промзона	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Каширское шоссе	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Каширское шоссе
Тип здания	Торговый центр	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Тип объекта	Склад	Склад	Склад	Склад
Предполагаемое использование	Склад	Склад	Склад	Склад
Площадь объекта, кв. м	Блоки от 100 до 300 кв. м	1157,5	1300,0	100,0
Этаж/Этажность	1/-	1/-	1-2/-	1/-
Состояние и качество внутренней отделки	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)
Наличие помещений под холодильник	Нет	Нет	Нет	Нет
Планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие доп. оборудования	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Обеспечение инженерными системами	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Дата фиксации предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные платежи	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./кв. м/год				
Поправка на торг, %		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Первая группа поправок				
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права, %		0	0	0

ОБРАЗЕЦ

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.		3 731,0	4 368,0	4 804,8
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Условия аренды		с НДС	с НДС	с НДС
Корректировка на условия аренды, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Вторая группа поправок				
Местоположение		Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Северная промзона	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Каширское шоссе	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Каширское шоссе
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Площадь объектов	Блоки от 100 до 300 кв. м	1157,5	1300	100
Корректировка на площадь, руб.		22%	22%	0%
Этаж		1/-	1-2/-	1/-
Корректировка на этаж, %		0%	9%	0%
Наличие помещений под холодильник	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие помещений под холодильник, %		0%	0%	0%
Отделка помещений	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)
Корректировка на отделку помещений,%		0%	0%	0%
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отопления,%		0%	0%	0%
Наличие доп. оборудования	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие доп. оборудования,%		0%	0%	0%
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки,%		0%	0%	0%

ОБРАЗЕЦ

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят
Корректировка на коммунальные услуги, %		0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе поправок		22%	31%	0%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год. с НДС				
Общая валовая коррекция		31%	40%	9%
Весовые коэффициенты		0,306	0,250	0,444
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.				
Коэффициент Вариации	9,23%			
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб./год с НДС				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение коэффициента вариации меньше 10%, не превышает допустимый передел 33%(9,23%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Таблица 52 Расчет арендной ставки за пользование объектом экспертизы – складскими помещениями, имеющими в своем составе помещения под холодильник

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	**Заказчик**	**www.realto.ru тел.8-903-130-56-25 Собственник**	**www.realto.ru тел.8-495-755-20-87 АН "Дом Эль"**	**www.realto.ru тел.8-495-787-44-70 АН "Кью ЭСТЕЙТ"**
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район, г. Ххх,	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Северная промзона	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Каширское шоссе	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Каширское шоссе
Тип здания	Торговый центр	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Тип объекта	Склад	Склад	Склад	Склад
Предполагаемое использование	Склад	Склад	Склад	Склад
Площадь объекта, кв. м	Блоки от 100 до 300 кв. м	1157,5	1300,0	100,0
Этаж/Этажность	1/-	1/-	1-2/-	1/-

ОБРАЗЕЦ

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние и качество внутренней отделки	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)
Наличие помещений под холодильник	Есть	Нет	Нет	Нет
Планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие доп. оборудования	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Обеспечение инженерными системами	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Дата фиксации предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные платежи	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./кв. м/год				
Поправка на торг, %		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Первая группа поправок				
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Условия аренды		с НДС	с НДС	с НДС
Корректировка на условия аренды, %		0	0	0

ОБРАЗЕЦ

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения, %		0	0	0
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год.				
Вторая группа поправок				
Местоположение		Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Северная промзона	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Каширское шоссе	Московская область, Ленинский район, г. Ххх, Каширское шоссе
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Площадь объектов	Блоки от 100 до 300 кв. м			
Корректировка на площадь, руб.		22%	22%	0%
Этаж		1/-	1-2/-	1/-
Корректировка на этаж, %		0%	9%	0%
Наличие помещений под холодильник	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие помещений под холодильник, %		38%	38%	38%
Отделка помещений	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)	Хорошее (рабочее)
Корректировка на отделку помещений,%		0%	0%	0%
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отопления,%		0%	0%	0%
Наличие доп. оборудования	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие доп. оборудования,%		0%	0%	0%
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки,%		0%	0%	0%
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят

ОБРАЗЕЦ

	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на коммунальные услуги, %		0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе поправок		60%	69%	38%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв. м/год. с НДС				
Общая валовая коррекция		69%	78%	47%
Весовые коэффициенты		0,322	0,299	0,379
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.				
Коэффициент Вариации	7,22%			
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб./год с НДС				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение коэффициента вариации меньше 10%, не превышает допустимый передел 33%(7,22%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

ОБРАЗЕЦ

Определение потенциального валового дохода

Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице ниже:

Таблица 53. Расчет ПВД

Информация о распределении площадей объекта экспертизы				
Назначение помещений	**1 этаж**	**2 этаж**	**3 этаж**	**Тех этаж**
Торговые	589,3	641,7		169,6
Офисные	-	330,3	826,7	-
Склад	137,1	-	-	-
Под холодильник	11,4	-	-	-
Непригодная для сдачи в аренду	79,0	26,3	18,4	18,4

Информация об арендных ставках			
Назначение помещений	**Этаж расположения**	**Наличие помещений под холодильник**	**Размер арендной ставки, руб./кв. м/год**
Магазин	1	нет	
Магазин	2 и выше	нет	
Офис	2 и выше	нет	
Склад	1	нет	
Склад	1	есть	

Расчет потенциального валового дохода					
ПВД	**1 этаж**	**2 этаж**	**3 этаж**	**Тех этаж**	**Итого**
Торговые					
Офисные					
Склад					
Под холодильник					
Итоговое значение ПВД, руб.					

ОБРАЗЕЦ

2.9.2. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – Effective Gross Income (EGI) это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Действительный валовой доход — рассчитывается по следующей формуле:

$$EGI = PGI * (1 - V - L + V*L)$$

Где:

EGI – Действительный валовой доход;

PGI – Потенциальный валовой доход;

V – Величина потерь от вакансий;

L – Потери от неплатежей арендной платы.

Размер потерь от недоиспользования был определен на основании данных исследования, проведенного Ассоциацией по развитию рынка недвижимости «СтатРиелт» на июль 2015 года. Результаты исследования представлены в таблице ниже:

Таблица 54. Коэффициент эффективности арендопригодных площадей.

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
Торговые помещения и здания	0,84	0,92	**0,88**
Офисные помещения и здания	0,83	0,91	**0,87**
Складские помещения и здания	0,82	0,90	**0,86**
Производственные помещения и здания	0,73	0,81	**0,77**

Таикм образом, размер коэффицента потерь от недоиспользования для торговых помещений и зданий составит 12% (1-0,88 = 0,12 или 12%).

Расчет действительного валового дохода приведен в таблице ниже:

Таблица 55. Расчет ДВД

Наименование	ПВД, руб.	Потери от недоиспользования площадей, %	Потери от недоиспользования площадей, руб.	ДВД руб.
Магазин, общей площадью: кв.м., кадастровый №:, расположенный по адресу:		12%		
Итого:				

2.9.3. Определение чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход — Net Operation Income (NOI) — ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода затраты на ремонт и операционных расходов за год, определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE - AR$$

Где:

FE — величина постоянных расходов (Fixed Expense);

VE — величина переменных расходов (Variable Expense);

AR — расходы на ремонт, замещение (Allowance for Replacements).

ОБРАЗЕЦ

Операционные расходы.

Операционные расходы (Operation Expense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

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

Постоянные расходы

К постоянным (Fixed Expense — FE) обычно относят расходы, которые не зависят от уровня загрузки объектов. Это налоги на имущество, платежи за земельный участок, страховой сбор.

Переменные расходы

К переменным (Variable Expense — VE) относятся расходы, величина которых связана с уровнем загрузки объекта и с уровнем предоставляемых услуг.

Размер операционных расходов был принят на основании данных исследования, проведенного Ассоциацией по развитию рынка недвижимости «СтатРиелт» на июль 2015 года. Результаты исследования представлены в таблице ниже:

Таблица 56. Размер операционных расходов

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
Торговых помещений и зданий	0,17	0,33	**0,25**

Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице ниже.

Таблица 57 Расчет ЧОД.

№ п/п	Наименование	Расчетный показатель
1	Потенциальный валовой доход, руб.	
2	Потери от недоиспользования площадей, %	
3	Потери от недоиспользования площадей, руб.	
4	Действительный валовой доход, руб.	
5	Операционные расходы,% в год	
6	Операционные расходы, руб. в год	
7	**Чистый операционный доход, руб. в год, с НДС**	

2.9.4. Определение ставки капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- метод прямой капитализации.

Ставка капитализации отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставка доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанными с конкретными инвестициями;
- норма возврата капитала, отражающая погашение суммы первоначальных инвестиций в течение срока жизни объекта.

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается:

$$R_m = \frac{ДО}{К}$$

где Rm – ипотечная постоянна;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

К – сумма ипотечного кредита.

Ипотечная постоянная определяется по таблице шести функций сложного процента: она равна сумме ставки процента и фактора фонда возмещения или же равна фактору взноса на единицу амортизации.

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле

Re = Годовой ДП до выплаты налогов/Величина собственного капитала

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M*R_m+(1-V)*R_e$$

где М – коэффициент ипотечной задолженности.

Метод прямой капитализации

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

$$R_k = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n}\frac{NOY}{V_i}$$

где NOY – чистый операционный доход i-ого объекта-аналога;

Vi – цена продажи i-ого объекта-аналога.

Метод кумулятивного построения капитализации

$$\mathbf{R = R_{on} + R_{of}}$$

Где:

$\mathbf{R_{on}}$ – ставка дисконтирования (включающая: без рисковой ставки, риск, связанный с ликвидностью объекта, риск, связанный с инвестированием в объект, премия за инвестиционный менеджмент);

ОБРАЗЕЦ

R_{of} – норма возврата

В настоящем Заключении для определения коэффициента капитализации использовался метод кумулятивного построения ставки капитализации по методике, опубликованной в RWAY №210 сентябрь 2012г. По данной методике формула выглядит следующим образом:

$$R = R_{on} + R_{of} - f$$

Где **R_{on}** – ставка дисконтирования

R_{of} – норма возврата

f – средний ежегодный темп роста на рынке недвижимости

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

В качестве безрисковой ставки была принята ставка бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки сроком погашения до 5 лет. При выборе учитывались следующие условия:

- Доходность по выбранному активу определена и известна заранее;
- Вероятность потери средств в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;

Доходность указанных выше облигаций, по данным Центрального банка РФ составила 10,86% на дату определения стоимости. Данные официального сайта ЦБ РФ представлены ниже:

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
05.08.2015	9,22	9,59	9,92	10,18	10,77	10,96	11,08	11,01	10,74	10,17	9,72	9,20
04.08.2015	9,25	9,60	9,91	10,16	10,76	10,97	11,05	10,99	10,79	10,25	9,79	9,23
03.08.2015	9,41	9,73	10,02	10,25	10,79	10,97	11,08	11,06	10,90	10,40	9,94	9,35
31.07.2015	9,09	9,51	9,86	10,13	10,63	10,74	10,86	10,88	10,70	10,17	9,70	9,11

Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

ОБРАЗЕЦ

Определение премии за риск инвестирования в 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 сооружение 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 для объектов оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 58 Факторы риска

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									1
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Количество наблюдений		4	4	1	0	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	8	3	0	5	0	0	0	0	0
Сумма	**20**										
Количество факторов	**10**										
Средневзвешенное значение балла	**2**										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	**2,00%**										

Определение премии за низкую ликвидность

Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Некоторые объекты можно реализовать на рынке за короткий период времени, тогда как для продажи других могут понадобиться месяцы и даже годы, особенно если в данном секторе

рынка наблюдается спад деловой активности. Это учитывается при оценке недвижимости посредством премии за низкую ликвидность, которая рассчитывается, исходя из безрисковой ставки и срока ликвидности **tl** (в месяцах) для данного объекта, по формуле:

rl = rf x tl / 12

Срок ликвидности объекта экспертизы может достигать от 4 до 8 месяцев по данным информационного портала statrielt.ru на дату оценки (в расчетах принято минимальное значение в размере 4 месяцев с учетом степени развития рынка в г. Ххх, инвестиционной привлекательности и основных характеристик объекта экспертизы). Данные портала представлены в таблице ниже:

Таблица 59 Типичные сроки продажи объектов общественного назначения (сроки ликвидности)

№	Назначение	Нижняя граница, месяцев	Верхняя граница, месяцев	**Среднее значение, месяцев**
	объекты общественного (гражданского) назначения			
1	**Административные (офисные)** здания и помещения	4	9	**6,5**
2	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	5	9	**7**
3	**Лабораторные** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	11	**8**
4	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	4	8	**6**

Тогда премия за низкую ликвидность равна:

rl = 10,86% x 4 / 12 = 3,62%

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т.д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Риск инвестиционного менеджмента в практике оценки принят от 1% до 5%. Поскольку объект экспертизы представляет собой многофункциональный торгово-офисный центр, по мнению оценщиков, управление данным объектом повлечет за собой средней степени риски. Премия за инвестиционный менеджмент была принята на основе методики разработанной компанией Deloite для оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России», согласно данной методике премия за риск вложения выглядит следующим образом:

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 1%
Средняя	2 – 3%
Высокая	4 – 5%

Источник: Deloite. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш - Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса; стр.32, февраль 2007.

В данном заключении степень риска учтена как средняя; принято среднее значение указанного диапазона в размере **2,5**%

Таким образом, размер ставки дисконтирования для объектов, оценки составит:

ОБРАЗЕЦ

10,86%% + 2,00% + 3,62% + 2,5% = 18,98%;

Определение нормы возврата

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 Хоскольда, который, по мнению Специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$$R_{возвр} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

$R_{возвр}$ – норма возврата капитала;

R – безрисковая ставка;

k – срок оставшейся экономической жизни объекта.

В качестве безрисковой ставки принята ставка бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки сроком погашения до 5 лет. Безрисковая ставка на дату оценки. составляет 10,86% (по данным http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params).

Нормативный срок жизни, составляет 100 лет. Срок экономической жизни составляет 7 (здание введено в эксплуатацию в 2008 году).

Норма возврата составила **0,001%.** Расчет представлен ниже:

10,86%/((1+10,86%)^(100-7)-1)=0,001%

Определение среднегодового темпа роста на рынке недвижимости.

Среднегодовой темп роста был принят на уровне среднегодового темпа роста цен предложений универсальных производственно-складских объектов по данным «Справочника оценщика недвижимости» 2014г. под редакцией Лейфера Л.А. Данные источника приведены в таблице ниже:

ОБРАЗЕЦ

Ожидаемый среднегодовой рост (+) или падение (–) цен, % в год	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
В текущем году (2014 г.)			
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	4,8	4,3	5,3
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	4,0	3,6	4,4
2.1 Бизнес-центры класса А, В	5,1	4,6	5,6
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	5,3	4,8	5,8
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	4,6	4,1	5,1
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	3,3	2,9	3,7
4.1 Квартиры	7,0	6,4	7,5
4.2 Жилые дома и коттеджи	6,0	5,5	6,6

Для торговых центров ожидаемый среднегодовой рост цен составит 5,3%.

Таким образом, размер ставки капитализации для оцениваемого объекта составит:

R = 18,98% +0,001%-5,30% = 13,68%

Для подтверждения адекватности расчетов размера ставки капитализации кумулятивным построением были использованы данные информационно-аналитического портала statrielt.ru на дату оценки. Данные портала приведены в таблице ниже:

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2015 года			
Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
Торговые помещения и здания без учета возможности использования земельного участка	0,111	0,150	**0,13**
Офисные помещения и здания без учета возможности использования земельного участка	0,119	0,161	**0,14**
Складские помещения и здания без учета возможности использования земельного участка	0,120	0,200	**0,16**
Производственные помещения и здания без учета возможности использования земельного участка	0,143	0,238	**0,19**

Расчетное значение ставки капитализации 13,6950% находится в рамках указанного интервала (11,1%-15,0%), что подтверждает адекватность проведенных расчетов, и позволяет использовать данную ставку капитализации для проведения дальнейших расчетов в рамках доходного подхода.

Расчет рыночной стоимости объекта экспертизы в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже

2.9.5. Расчет рыночной стоимости объекта экспертизы в рамках доходного подхода.

Объект Экспертизы	Магазин, общей площадью: кв.м., кадастровый №:, расположенный по адресу: Московская область,
Чистый операционный доход, руб., с НДС	
Ставка капитализации, %	13,68%
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС и стоимости земельного участка (округленно)	
Стоимость земельного участка, руб.	
Итоговая рыночная стоимость объекта экспертизы по доходному подходу с учетом НДС, руб.	

2.10. Согласование результатов оценки рыночной стоимости

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения действительного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, совокупный износ, потенциальная доходность и т.д.

В рамках настоящего Заключения для определения рыночной стоимости недвижимости были применены затратный, сравнительный и доходный подходы. Принимая во внимание объем и качество рыночных данных, цели и задачи настоящей оценки, для целей определения рыночной стоимости объекта экспертизы применялись: затратный, сравнительный и доходный подходы. Результат, полученный в рамках затратного подхода, носит лишь справочный характер, поскольку в условиях достаточно развитого рынка коммерческой недвижимости потенциальный инвестор, в первую очередь, будет ориентироваться на типичную рыночную ценовую информацию сложившуюся на дату оценки. С учетом вышеизложенных факторов значение весового показателя затратного подхода принято равным 0. В таблице ниже приведено согласование результатов оценки.

ОБРАЗЕЦ

Таблица 60. Весовые коэффициенты.

Критерии сравнения	Значение весового показателя в %			Приоритет критерия	Вес критерия	Вес критерия, %	Доля весового показателя в %		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	0	50	50	4	0,40	40,00	0,0	20,0	20,0
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	50	50	3	0,30	30,00	0,0	15,0	15,0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	50	50	2	0,20	20,00	0,0	10,0	10,0
Допущения, принятые в расчетах	0	50	50	1	0,10	10,00	0,0	5,0	5,0
Итоговое средневзвешенное значение весового показателя	0			10	1,00	100,00	0,0	50,0	50,0

В таблице ниже приведено согласование результатов оценки рыночной стоимости объектов.

Таблица 61 Согласование рыночной стоимости объекта в рамках применённых подходов

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. с учетом НДС	Согласованная рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Удельный вес подхода, %		0	50	50	**100**
1	Магазин, общей площадью: кв.м., кадастровый №, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение				

Ниже в таблице указана итоговая согласованная рыночная стоимость Объекта экспертизы.

Таблица 62 Итоговая согласованная рыночная стоимость объекта экспертизы

Объект экспертизы	Согласованная рыночная стоимость объекта экспертизы, руб. с учетом НДС
Магазин, общей площадью: кв.м., кадастровый	

Возможные границы интервала, в котором, может находиться стоимость оцениваемого объекта

В целях соответствия настоящего Отчета об оценке Федеральному стандарту оценки №7 (ФСО №7), утверждённому приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, необходимо указать возможный диапазон отклонения рыночной стоимости. Единственным нормативным правовым актом, который содержит ссылку на допустимую погрешность в отношении стоимости, является Налоговый кодекс Российской Федерации. Так, в соответствии со статьей 40 НК РФ налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, в случае, когда цены товаров, работ или услуг, примененные сторонами сделки, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг). Вследствие сказанного, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может отклоняться в сторону повышения или в сторону понижения не более чем на 20 процентов от итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вопрос 3. О расхождении оспариваемой кадастровой стоимости объекта недвижимости с определенной по результатам экспертизы его рыночной стоимостью

В результате проведенных расчетов Экспертом ООО «М-Консалтинг» была получена следующая стоимость объекта экспертизы : рублей. Оспариваемая кадастровая стоимость, полученная в рамках имеет несущественное расхождение со стоимостью, определенной по результатам экспертизы. Данное расхождение укладывается в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений.

ОБРАЗЕЦ

ГЛАВА 3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Изучив предоставленные материалы административного дела ., Эксперт пришел к следующему заключению:

По вопросу 1:

Выявленные в Письменных объяснениях относительно административного искового заявления нарушения Федеральных стандартов оценки, которые были допущены при составлении указанного Отчета, действительно, имеют место. Отчет со-держит грубые ошибки в применении и обосновании методов оценки, которые могут привести к искажению итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.

По вопросу 2:

Были проведены расчеты по определению рыночной стоимости объекта экспертизы, магазина, расположенного по адресу с использованием трех подходов к оценке. В результате согласования была получена следующая итоговая рыночная стоимость объекта экспертизы на дату оценки:.

По вопросу 3:

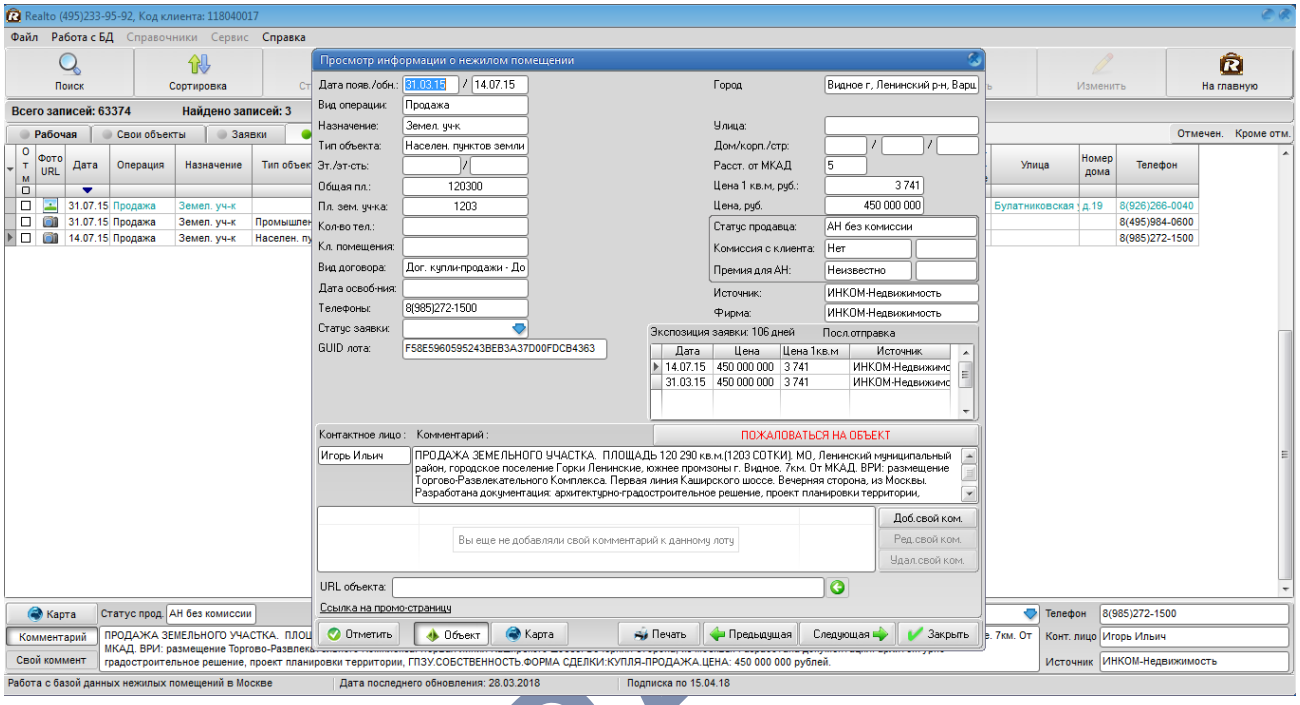
Оспариваемая кадастровая стоимость, полученная в рамках имеет со стоимостью, определенной по результатам экспертизы. Данное расхождение укладывается в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений.

ОБРАЗЕЦ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ЭКСПЕРТА

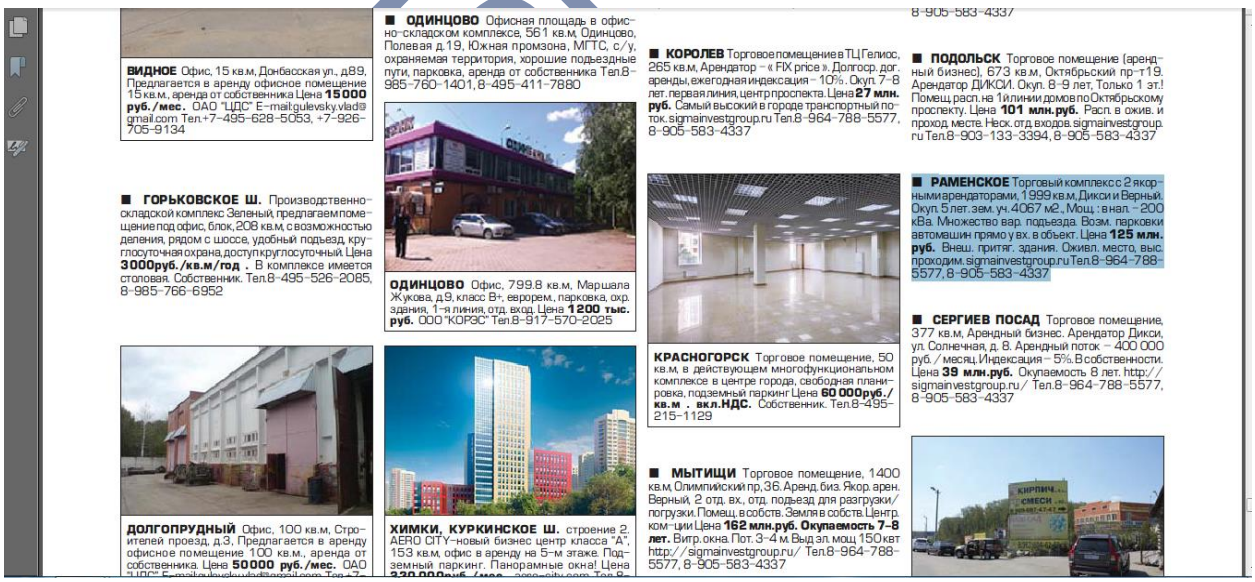
Объекты-аналоги, использованные при определении стоимости земельного участка

Аналог №1

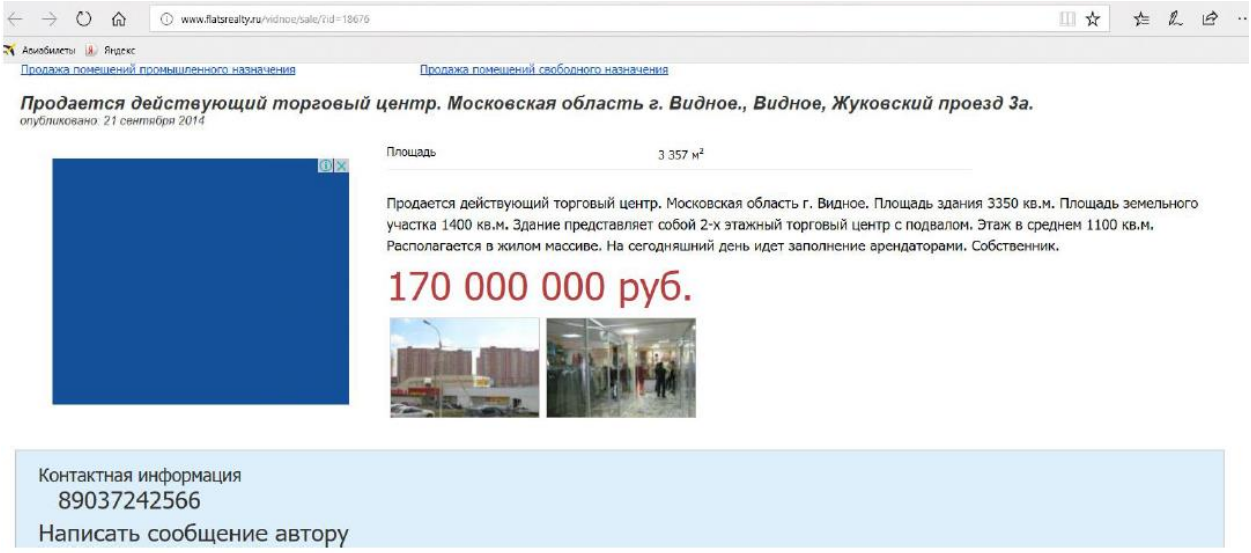


Объекты-аналоги, использованные при оценке рыночной стоимости объекта экспертизы в сравнительном подходе

Аналог №2



Аналог №4

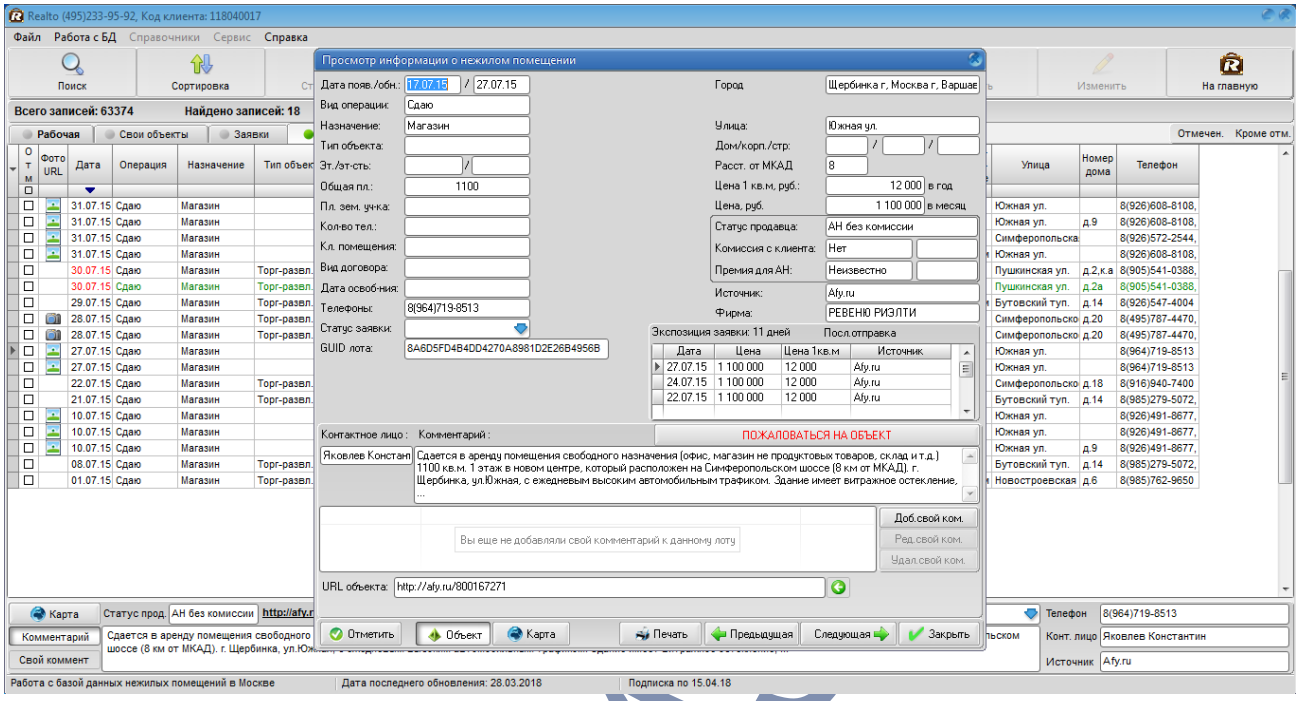


http://www.flatsrealty.ru/vidnoe/sale/?id=15362

ОБРАЗЕЦ

Объекты-аналоги, использованные при определении стоимости аренды торговых помещений, расположенных на 1 этаже

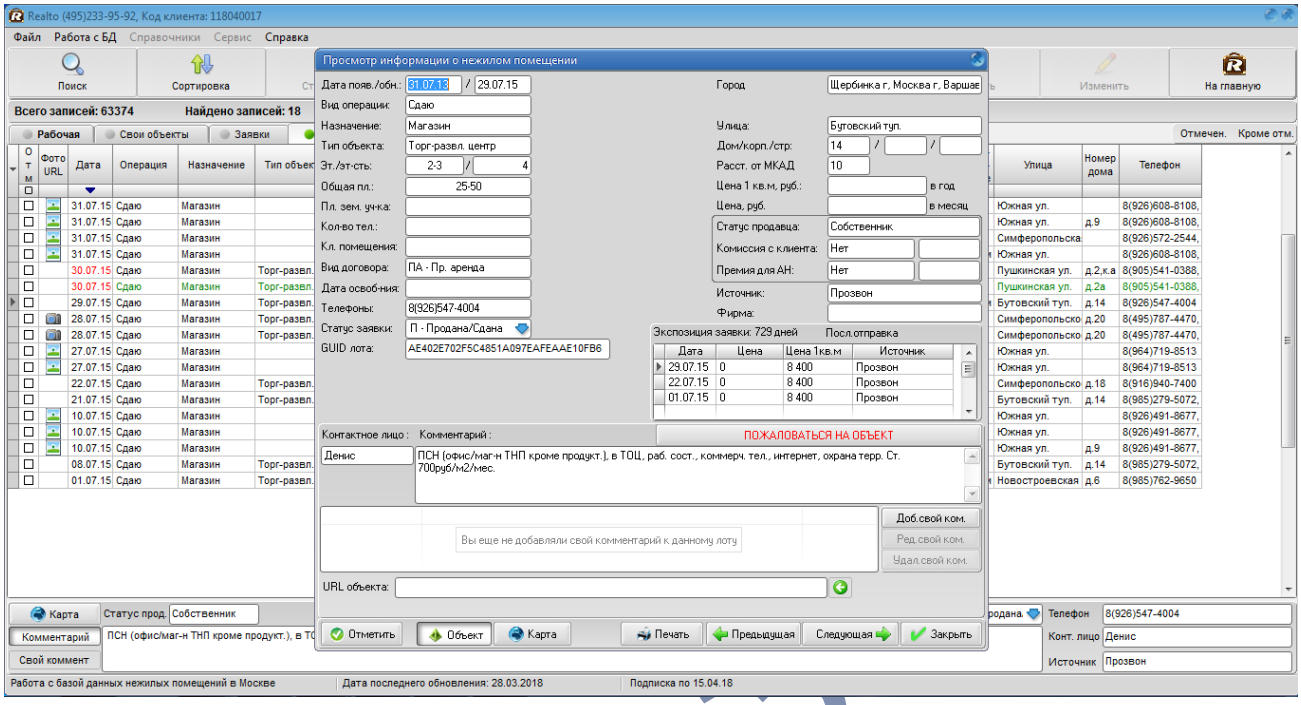
Аналог №2



ОБРАЗ

Объекты-аналоги, использованные при определении стоимости аренды торговых помещений, расположенных на 2 этаже и выше

Аналог №2



ОБРАЗ

Объекты-аналоги, использованные при определении стоимости офисных помещений

Информация, использованная в сравнительном подходе для индексации стоимости Аналога №4 на дату оценки

ОБРАЗЕЦ

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 139 стр.

Коммерческий директор

ООО «М-Консалтинг»

Шингаркин Дмитрий Викторович

ОБРАЗЕЦ