

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет

# ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания по выполнению контрольной работы

*Составил Д. Е. Киселев*

Волгоград  
ВолгГАСУ  
2016



© Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет», 2016

УДК 332.74(076.5)  
ББК 65.9(2Рос)223я73  
О-931

О-931      **Оценка** недвижимости [Электронный ресурс] : методические указания по выполнению контрольной работы / М-во образования и науки Рос. Федерации, Волгогр. гос.archit.-строит. ун-т ; сост. Д. Е. Киселев. — Электронные текстовые и графические данные (0,4 Мбайт). — Волгоград : ВолгГАСУ, 2016. — Электронное издание сетевого распространения. — Систем. требования: PC 486 DX-33; Microsoft Windows XP; Internet Explorer 6.0; Adobe Reader 6.0. — Официальный сайт Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Режим доступа: <http://www.vgasu.ru/publishing/on-line/> — Загл. с титул. экрана.

Содержатся рекомендации по выполнению контрольной работы и список рекомендуемой литературы.

Для студентов очной и заочной форм обучения направления подготовки 38.03.02 «Менеджмент».

**УДК 332.74(076.5)**  
**ББК 65.9(2Рос)223я73**

## **Предисловие**

Оценка недвижимости представляет собой процесс определения ее стоимости. Законодательной основой оценки являются Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО), в частности оценка недвижимости регулируется ФСО №7 (Оценка недвижимости).

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная; инвестиционная; ликвидационная; кадастровая.

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

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

Основными подходами (совокупность методов оценки, объединенных общей методологией), используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор используемых подходов.

### **Задание.**

Определить рыночную стоимость объекта оценки, с использованием сравнительного и доходного подходов.

Количественные и качественные характеристика объекта оценки приведены в **приложении 1**. Выбор варианта осуществляется в соответствии со списком группы.

## 1. Задание на оценку

Задание на оценку представляет собой сформулированный перечень основных задач и характеристик объекта оценки.

*Задание на оценку заполняется на основе данных приложения 1.*

**Таблица 1.** Задание на оценку

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Встроенное нежилое помещений, общей площадью ____ кв.м.
Месторасположение имущества	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Установление качественных и количественных характеристик объекта оценки производится на основе технической документации органов технической инвентаризации, свидетельств о государственной регистрации права, кадастровых паспортов, данные Публичной кадастровой карты.
Цель оценки:	
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки):	Для принятия управленческих решений
Вид определяемой стоимости объекта:	
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)*:	
Дата составления отчета:	
Ограничение (обременение) прав:	
Особенности проведения осмотра объекта оценки:	Осмотр производится без ограничения доступа к объекту оценки.

*\* - дата оценки должна быть одна в сравнительном и доходном подходе. Дата размещения объявлений о продаже (аренде) объектов аналогов не может быть позже даты оценки.*

## 2. Описание объекта оценки

В данном подразделе должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- количественные и качественные характеристики объекта оценки (в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях);
- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- информация о текущем использовании объекта оценки;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость;

## *Пример описания объекта оценки в приложении 2*

### **3. Анализ социально-экономического положения**

#### **3.1 Анализ социально-экономического положения Российской Федерации**

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. Объем подраздела не должен превышать 3 стр.

При выполнении анализа целесообразно использовать данные мониторинга Министерства экономического развития РФ<sup>1</sup>.

#### **3.2 Анализ социально-экономического положения региона**

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. Объем подраздела не должен превышать 3 стр.

При выполнении анализа целесообразно использовать материалы пресс-службы Волгоградской областной Думы<sup>2</sup>, а также данные социально-экономического развития региона.

#### **3.3. Анализ рынка недвижимости**

В данном подразделе необходимо:

- определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Следует обратить внимание, что объект оценки является встроенным нежилым помещением в многоквартирных жилых домах. Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, в сегменте торгово-офисной недвижимости;

- провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Ценовой диапазон целесообразно сформировать по данным открытых источников предложений (<https://www.avito.ru/volgograd>; <http://www.domofond.ru/>; <https://www.nedvizhka.ru/>, <http://domino-rf.ru/> и т.п.), в расчете на 1 кв.м. общей площади встроенных нежилых помещений;

- провести анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например: влияние местоположения на стоимость, влияние этажа расположения на стоимость, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов (*см. приложение 4*).

### **4. Анализ наиболее эффективного использования**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой стоимости.

---

<sup>1</sup> <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/index>

<sup>2</sup> <http://volgoduma.ru/analitika/issledovaniya-analitika/sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-volgogradskoy-oblasti-analiticheskie-obzory/>

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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

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

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

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

- Экономическая целесообразность.

*Пример анализа НЭИ в приложении 3*

## **5. Обоснование выбора подходов к оценке**

В данном разделе необходимо дать краткую характеристику затратному, сравнительному и доходному подходам в соответствии с ФСО, и обосновать применение или отказ от использования каждого из подходов.

В рамках контрольной работы необходимо обосновать применение сравнительного и доходного подходов и отказ от использования затратного подхода.

## **6. Сравнительный подход**

Согласно ФСО №1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход в оценке основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости (объекты аналоги), которые были проданы на соответствующем сегменте рынка или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход является подходом непосредственного моделирования факторов спроса и предложения на рынке недвижимости.

В основе сравнительного подхода лежит предпосылка о том, что рыночная стоимость является функцией некоторой совокупности характеристик — ценообразующих факторов. Именно последние определяют соотношение спроса и предложения для объектов аналогов. Эти ценообразующие факторы называют элементами сравнения.

В соответствии с ФСО №7 п.22 д в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

***В рамках данной работы, при реализации сравнительного подхода необходимо применить метод количественных корректировок.***

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам аналогам;
- выполнение подбора аналогов, предлагаемых к продаже в районах, сопоставимых с районом расположения объекта оценки;
- анализ отличий конструктивного и объемно-планировочного решения, физического состояния, оснащения инженерными системами и иных ценообразующих характеристик объектов аналогов с целью корректировки их стоимости или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости объектов аналогов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Первым этапом реализации метода является выбор аналогов для расчета.

**В качестве объектов аналогов могут быть использованы только встроенные нежилые помещения в многоквартирных жилых домах, соответствующие НЭИ объекта оценки. Объекты аналоги следует подбирать в административном районе объекта оценки.**

Для выбора аналогов необходимо использовать информацию риэлтерских фирм и

Газета "Домино-недвижимость" (<http://domino-ef.ru/>);

Газета "Все для вас" (<http://www.vdv-s.ru/>);

Газета "Из рук в руки" (<http://www.irr.ru/>), и т.д.

А так же сайт бесплатных объявлений:

<http://www.avito.ru/>;

<http://www.domofond.ru/>;

<https://www.nedvizhka.ru/>.

В результате анализа рынка предложений к продаже коммерческой недвижимости, необходимо сформировать перечень исходных данных. В качестве объектов аналогов минимально можно использовать четыре объекта, которые наиболее полно сопоставимы по ценообразующим факторам с объектом оценки (по местоположению, этажу расположения, состоянию внутренней отделки, общей площади). Объекты аналоги которые имеют существенные различия с объектом оценки в расчет не принимаются.

**Таблица 2. Перечень объектов аналогов**

№ п./п.	Общие характеристики объекта ( <u>текст объявления</u> )	Адрес объекта сравнения (город, административный район, улица, № дома)	Общая площадь, м2	Цена предложения (в том числе НДС), руб.	Дата предложения ( <u>дата размещения объявления или дата его обновления</u> )	Источник информации ( <u>указывается адресная строка интернет-страницы</u> )	Удельная стоимость, руб./м2
1							
2							
3							
4							

**Таблица 3. Сведения по ценоформирующим факторам объектов аналогов**

№ п./п.	Адрес	Удельная стоимость, руб./м2	Общая площадь, м2	Этаж расположения	Состояние помещений	Тип входа (отдельный / общий)	Локальное место расположения
1							
2							
3							
4							

*Описание ценоформирующих факторов в приложении 4.*

При исследовании рынка недвижимости, в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования анализируются лишь те факторы, которые оказывают значительное влияние на стоимость недвижимости. К таким факторам (элементам сравнения), как правило, относят в соответствии с ФСО №7:

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

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

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

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки:

а) денежные поправки, вносимые в единицу сравнения (1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие характеристик объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, вменяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым в единицу сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

б) денежные поправки, вносимые в цену проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие характеристик объекта-аналога и оцениваемого объекта.

К денежным поправкам, вносимым в цену проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

**В контрольной работе необходимо определить ценообразующие факторы которые будут использованы при расчете стоимости сравнительным подходом, т.е. это те факторы по которым имеется различие между объектом оценки и объектом аналогом. Отличия в ценообразующих факторах должны быть скорректированы. При этом следует дать обоснование величине каждой применяемой корректировки.**

***Пример обоснования корректировки в приложении 5***

Итоговая удельная стоимость объекта оценки будет рассчитана как среднеарифметическое значение скорректированных удельных стоимостей объектов аналогов.

**Таблица 4. Расчет стоимости сравнительным подходом**

Элементы сравнения*	Ед.изм.	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Тип объекта		Встроенное нежилое помещение. Торгово-офисное назначение				
Место расположения						
Общая площадь	м2					
Цена сделки/предложения	Руб.					
Удельная стоимость	руб./м2					
<b>Корректировки</b>						
<b>Передаваемые имущественные права</b>						
Корректировка	%					
Скорректированная удельная стоимость	руб./м2					
<b>Условия финансирования</b>			<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Корректировка	%					
Скорректированная удельная стоимость	руб./м2					
<b>Условия продажи</b>			<b>Рыночные (типичные)</b>	<b>Рыночные (типичные)</b>	<b>Рыночные (типичные)</b>	<b>Рыночные (типичные)</b>
Корректировка	%					
Скорректированная удельная стоимость	руб./м2					
<b>Условия рынка</b>			<b>Предложения к продаже</b>	<b>Предложения к продаже</b>	<b>Предложения к продаже</b>	<b>Предложения к продаже</b>
Корректировка (скидка на торг)	%					
Скорректированная удельная стоимость	руб./м2					
<b>Состояние рынка (дата продажи/предложения)</b>						
Корректировка	%					
Скорректированная удельная стоимость	руб./м2					
<b>Месторасположение объекта</b>						
<i>Административный район города</i>						
Корректировка	%					
Скорректированная удельная стоимость	руб./м2					

Элементы сравнения*	Ед.изм.	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
<b>Локальное месторасположение (расположение относительно красной линии)</b>						
Корректировка	%					
Скорректированная удельная стоимость	руб./м2					
<b>Физическое состояние объекта (состояние внутренней отделки)</b>						
<b>Сравнительная корректировка</b>						
Корректировка	%					
Скорректированная удельная стоимость	руб./м2					
<b>Этаж расположения</b>						
Сравнительная корректировка						
Корректировка	%					
Скорректированная удельная стоимость	руб./м2					
<b>Характеристика входа</b>						
Корректирующий коэффициент						
Корректировка	%					
<b>Общая площадь</b>	м2					
Сравнительная корректировка						
Корректирующий коэффициент						
Корректировка	%					
Скорректированная удельная стоимость	руб./м2					
<b>Удельная стоимость объекта оценки</b>	руб./м2					
<b>Общая стоимость объекта оценки на основании сравнительного подхода</b>	руб.					

\*. в таблице приведен стандартный перечень элементов сравнения, при наличии дополнительных различий в ценообразующих факторах, необходимо их учесть в данной таблице.

Таким образом, стоимость объекта оценки по состоянию на (указать дату оценки), определенная сравнительным подходом составляет:

## 7. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Согласно п.23 ФСО№7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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

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

**В рамках данной работы, необходимо использовать метод капитализации по расчетным моделям.**

Основные этапы реализации доходного подхода методом капитализации по расчетным моделям:

- определение ожидаемого дохода для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения действительного валового дохода (ДВД);
- определение всех эксплуатационных расходов и вычитание их из ДВД для определения чистого операционного дохода (ЧОД);
- определение ставки капитализации.
- определение стоимости объекта путем капитализации ЧОД, т.е. преобразованием ежегодного дохода в стоимость.

Потенциальный валовой доход (*potential gross income - PGI*) - это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S * Ca \quad (1)$$

где:  $S$  – площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>;  $Ca$  – арендная ставка за 1м<sup>2</sup>.

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости.

Действительный валовой доход (*effective gross income – EGI*) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД * (1 - Кнз) + Прочие \text{ доходы} \quad (2)$$

где:  $Кнз$  – коэффициент недозагрузки (**определяется в соответствии с приложением 4**)

Величина арендной платы определяется с применением метода количественных корректировок.

**Таблица 5.** Перечень объектов аналогов

№ п./п.	Общие характеристики объекта ( <u>текст объявления</u> )	Адрес	Общая площадь, м2	Арендная ставка (в том числе НДС), руб./м2	Дата предложения	Источник информации
1						
2						
3						

**Таблица 6.** Сведения по ценоформирующим факторам объектов сравнения

№ п./п.	Адрес	Общая площадь, м2	Арендная ставка, руб./м2/мес.	Этаж расположения	Состояние помещений	Локальное место расположения	Условия аренды (учет коммунальных платежей)
1							
2							
3							

**Таблица 7.** Сводные характеристики объекта оценки и объектов аналогов

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналогии		
			1	2	3
Тип объекта		Встроенное нежилое помещение. Торгово-офисное назначение			
Место расположения					
Общая площадь	м2				
Цена сделки/предложения	руб.				
Удельная арендная ставка	руб./м2/мес.				
<b>Передаваемые имущественные права</b>					
Корректировка	%				
Скорректированная удельная арендная ставка	руб./м2/мес.				
<b>Условия финансирования (учет коммунальных платежей)</b>					
Корректировка	руб./м2				
Скорректированная удельная арендная ставка	руб./м2/мес.				
<b>Условия продажи</b>					
Корректировка	%				
Скорректированная удельная арендная ставка	руб./м2/мес.				
<b>Условия рынка</b>					
Корректировка (скидка на торг)	%				
Скорректированная удельная арендная ставка	руб./м2/мес.				
<b>Состояние рынка (дата продажи/предложения)</b>					
Корректировка	%				
Скорректированная удельная арендная ставка	руб./м2/мес.				
<b>Месторасположение объекта</b>					
<i>Административный район города</i>					
Корректировка	%				

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналогии		
			1	2	3
Скорректированная удельная арендная ставка	руб./м2/мес.				
<b>Локальное месторасположение (расположение относительно красной линии)</b>					
Корректировка	%				
Скорректированная удельная арендная ставка	руб./м2/мес.				
<b>Физическое состояние объекта (состояние внутренней отделки)</b>					
<b>Сравнительная корректировка</b>					
Корректировка	%				
Скорректированная удельная арендная ставка	руб./м2/мес.				
<b>Этаж расположения</b>					
Сравнительная корректировка					
Корректировка	%				
Скорректированная удельная арендная ставка	руб./м2/мес.				
<b>Характеристика входа</b>					
Корректирующий коэффициент					
Корректировка	%				
<b>Общая площадь</b>	м2				
Сравнительная корректировка					
Корректирующий коэффициент					
Корректировка	%				
Скорректированная удельная арендная ставка	руб./м2/мес.				
<b>Удельная арендная ставка объекта оценки</b>	<b>руб./м2/мес.</b>				

На основании полученных данных, произведем расчет потенциального валового дохода, генерируемого объектом оценки.

**Таблица 8.** Расчет потенциального валового дохода за объект оценки

Наименование	Значение
Величина ежемесячной арендной платы, руб./м <sup>2</sup>	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	
Потенциальный валовой доход (PGI) от основной деятельности, руб.*	
Недозагрузка и потери от неплатежей, % (приложение 4)	
Действительный валовой доход (EGI), руб.	

\* *рассчитывается сроком на 1 год*

Чистый операционный доход является одной из разновидностей денежного потока, которая наилучшим образом описывает стоимость недвижимого имущества компаний, основной деятельностью которых является удержание застроенных объектов недвижимости и сдача их в аренду.

Для расчета чистого операционного дохода необходимо определить величину операционных расходов. Операционные расходы включают в себя постоянные расходы, переменные расходы и резерв на замещение.

Условия договоров по аренде объектов недвижимости зависят от расходов, включенных в стоимость арендной платы. В любом случае обязанностью собственника остается оплата обязательных платежей (налог на имущество, земельный налог и т.д.) и управленческих расходов.

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода.

В рамках контрольной работы необходимо учесть в расчете следующие расходы.

1. *Расходы на замещение (резерв на замещение).*

Расходы на замещение – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основные конструкции.

Стоимость замены короткоживущих элементов определена на основании усредненных данных по затратам на внутреннюю отделку помещений из расчета на 1 м<sup>2</sup> помещения. Удельная стоимость внутренней отделки объекта оценки составляет 8000 руб./кв. м.

Величина фонда возмещения строительных элементов сформирована по методу Инвуда (рекапитализация при формировании фонда возмещения по ставке доходности, которая может быть определена по доходности ОФЗ). Отдельно следует отметить, что в связи с тем, что общая стоимость затрат на капитальный ремонт рассчитана в ценах базового периода (а не в ценах прогнозного периода на момент проведения ремонта), то для расчета ежегодных резервов на замещение необходимо использовать реальную ставку дохода (ставку доходности, очищенную от инфляции (размер инфляции принять в размере 4,1%)).

**Таблица 9.** Расчет расходов на замещение

Наименование	Значение
Взвешенная удельная стоимость внутренней отделки, руб./кв.м	8000,00
Общая площадь объекта, кв.м	
Общая стоимость внутренней отделки (с учетом НДС), руб.	
Нормативный срок службы внутренней отделки до капитального ремонта помещений, лет.	12
Ставка доходности, % (Yo)	
Фактор фонда возмещения	
Ежегодные резервы на замещение (с учетом НДС), руб.	

Става доходности очищенная от инфляции определяется с использованием формулы Фишера:

$$Y_o = (Y_n - T_i) / (1 + T_i/100), \quad (3)$$

где:  $Y_o$  – реальная ставка доходности;  $Y_n$  – номинальная ставка доходности;  $T_i$  – темп инфляции.

Ежегодные резервы на замещение определяются по следующей формуле:

$$\text{Ежегодные резервы на замещение} = \text{Сумма к накоплению} \times SFF(n, \%), \quad (4)$$

где:  $SFF$  – фактор фонда возмещения – 3-я-функция сложного процента, рассчитывается по следующей формуле:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \quad (5)$$

где:  $i$  – ставка доходности (доля единицы);  $n$  – срок накопления, лет.

## 2. Налог на имущество.

Порядок формирования налога на имущество организаций регулируется Налоговым кодексом РФ (глава 30). Налоговая ставка на имущество организаций на территории Волгоградской области составляет 2,2%. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения. При этом имущество учитывается по остаточной стоимости.

Для настоящего расчета в качестве остаточной балансовой стоимости принимается стоимость, полученная в сравнительном подходе, как наиболее вероятная величина, по которой при покупке объекта оценки он будет поставлен на баланс потенциального покупателя.

**Таблица 10.** Расчет налога на имущество организаций

Наименование	Значение
Стоимость ОКСа (результат сравнительного подхода, без учета НДС) – на начало периода, руб.	
Величина амортизационных отчислений в год, %	1,4%
Стоимость ОКСа (результат сравнительного подхода, без учета НДС) – на конец периода, руб.	
Налог на имущество, %	2,20%
Налог на имущество, руб.	

## 3. Расходы на управление.

В рамках данной работы расходы на управление находятся в диапазоне 2-5% от действительного валового дохода.

Расчет операционных расходов необходимых для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства валового дохода представлен в таблице ниже.

**Таблица 11.** Определение величины операционных расходов

Наименование	Значение
Расходы на замещение, руб.	
Расходы на управление, руб.	
Налог на имущество организаций, руб.	
Расходы на страхование имущества, руб.	10 000
Операционные расходы, руб.	

Расчет чистого операционного дохода, генерируемого единым объектом оценки, определен как разница действительного валового дохода и операционных расходов, рассчитанных выше, и представлен в таблице ниже.

**Таблица 12.** Расчет чистого операционного дохода и денежного потока от основной деятельности

Наименование	Значение
Действительный валовой доход (EGI), руб.	
Операционные расходы, руб.	
Чистый операционный доход (NOI), руб.	

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость между стоимостью объекта и ожидаемым доходом от его эксплуатации.

Ставка капитализации состоит из двух частей – ставки доходности инвестиций, являющейся компенсацией, которая должна выплачиваться инвестору за использование денежных средств, связанных с конкретным инвестированием и нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Ставка доходности инвестиций, используемая применительно к недвижимости, включает четыре составляющие: безрисковый доход на капитал, премию за общий риск инвестиций в недвижимость, специальную премию за ликвидность конкретного объекта и премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая процентная ставка – ставка доходности вложений в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого бы ни было риска невозврата. В качестве безрисковой ставки можно использовать доходность к погашению долгосрочных гособлигаций по состоянию на дату оценки ([http://www.cbr.ru/hd\\_base/GKOOFZ\\_MR.asp?](http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFZ_MR.asp?))

Риски инвестиций в недвижимость подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

**Таблица 13.** Расчет премии за риск инвестиций в недвижимость

Вид и наименование риска	Категория риска	Уровень фактора риска (ранг)				
		низкий	ниже среднего	средний	выше среднего	высокий
		1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					
<b>Несистематический риск</b>						
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный					
Ускоренный износ объекта оценки	статичный					

Вид и наименование риска	Категория риска	Уровень фактора риска (ранг)				
		низкий	ниже среднего	средний	выше среднего	высокий
		1	2	3	4	5
Неполучение арендных платежей	динамичный					
Неэффективный менеджмент	динамичный					
Криминогенные факторы	динамичный					
Финансовые проверки	динамичный					
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный					
Количество наблюдений						
Взвешенные значения						
Сумма взвешенных значений						
Количество факторов		10				
Поправка на риск инвестиций в недвижимость						

*Каждый фактор риска в табл. оценивается по 5 – бальной шкале. При оценке каждого фактора риска в соответствующей графе ставится 1 балл. В строке «кол-во наблюдений» баллы суммируются, в строке «взвешенные значения» - суммарные баллы перемножаются с соответствующим рангом. Поправка на риск определяется отношением суммы взвешенных значений и количества факторов риска.*

Премия за риск низкой ликвидности отражает невозможность быстрого реконструирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной. Риск низкой ликвидности принят как вероятность потерь за период, превышающий срок экспозиции условно безрискового и абсолютно ликвидного актива. В контрольной работе риск низкой ликвидности равен 3%

Управленческий риск отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления. Риски, связанные с управлением инвестициями (отсутствием профессиональных управляющих недвижимостью), можно распределить следующим образом:

**Таблица 14.** Расчет премии за управленческий риск

Факторы риска вложения в объекты недвижимости	Уровень фактора риска				
	низкий	ниже среднего	средний	выше среднего	высокий
	1	2	3	4	5
Риск недозагрузки объекта					
Риски, связанные с неиспользованием объекта наиболее эффективным способом					
Риск потери объектом потребительских свойств					
Риски, связанные с управленческим персоналом					
Риски, связанные с финансовым планированием					
Количество наблюдений					
Взвешенный итог					
Сумма взвешенных значений					
Количество факторов	5				
Средневзвешенная величина риска					

**Таблица 15.** Определение величины ставки капитализации

Показатели	Значение
Безрисковая ставка, %	
Риск инвестиций в недвижимость, %	
Риск низкой ликвидности, %	
Управленческий риск, %	
<b>Ставка доходности на инвестиции, <math>Y_0</math>, % (п.1+п.2+п.3+п.4)</b>	
Норма возврата капитала по методу Инвуда ( $SFF(n, Y_0)$ ), %	
Период возврата капитала в годах, $n$	50
Прогнозное ежегодное изменение стоимости, % ( $T_i$ )	4,1
Прогнозное увеличение стоимости за период ( $\Delta$ ), %	
Величина отложенного дохода ( $\Delta * SFF(n, Y_0)$ ), %	
Ставка капитализации (номинальная), % ( $R_n$ )	
Ставка капитализации (реальная), % ( $R_0$ )	

**Метод Инвуда** используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям

$$R_{норм\ возвр} = SFF(n, Y_0) \quad (6)$$

где  $SFF$  – фактор фонда возмещения (функция сложного процента)  $SFF = Y / ((1+Y)^n - 1)$ ;  $Y_0$  – ставка дохода на инвестиции.

Следует учесть, что коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала с учетом доли изнашиваемой части активов. Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, то доля изнашиваемой части активов равна 0. Если известно снижение стоимости объекта недвижимости, то будем фонд возмещения строить именно на возмещение изнашиваемой доли активов. Если при вложении инвестиций в недвижимость инвестор рассчитывает на то, что в будущем ее цена возрастет, то появляется необходимость учета в ставке капитализации прироста стоимости капиталовложений.

Изменение стоимости недвижимости ( $\Delta$ ), которое произойдет через  $n$  лет, учитывает в коэффициенте капитализации стоимость последующей перепродажи объекта недвижимости.

$$R_n = Y_0 + \Delta * SFF(n, Y) \quad (7)$$

$\Delta = 0$ , если стоимость объекта оценки не изменится,

$\Delta = +$  доля, на которую планируется уменьшение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки уменьшится,

$\Delta = -$  доля, на которую планируется увеличение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки увеличится.

Прогнозное увеличение стоимости за период ( $\Delta$ ) определяется по следующей формуле:

$$\Delta = ((1+T_i/100)^{n-1}) * 100\% \quad (8)$$

Ставка капитализации (реальная) определяется с использованием формулы Фишера:

$$R_0 = (R_n - T_i) / (1 + T_i/100), \quad (9)$$

Для определения рыночной стоимости объекта необходимо величину денежного

потока, генерируемого объектом оценки, разделить на соответствующий коэффициент капитализации.

$$V_o = \frac{NOI}{R_o} \quad (10)$$

**Таблица 16.** Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Значение
Денежный поток от основной деятельности, руб.	
Ставка капитализации, % ( $R_o$ )	
Коэффициент капитализации ( $R_o/100$ )	
Стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	
Стоимость объекта оценки по доходному подходу с учетом округления, руб.	

**На основании проведенных расчетов, приходим к заключению, что стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом на (указать дату), с учетом налога на добавленную стоимость и округления составляет:**

## **8. Согласование результатов и итоговое заключение о рыночной стоимости.**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение оценщика. Для выбора окончательной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, мы использовали метод весовых коэффициентов, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

При выборе весовых коэффициентов мы принимали во внимание следующие факторы:

1. Основным преимуществом сравнительного подхода является возможность отразить мнение типичных продавцов и покупателей на рынке. В ценах продаж (предложений) отражается текущая рыночная ситуация на определенном сегменте рынка. При наличии достаточного числа продавцов и покупателей, и количества обрабатываемой информации подход является статистически обоснованным.

В качестве основного недостатка сравнительного подхода следует указать достаточную степень субъективизма при логическом анализе скорректированных данных о существенно различающихся объектах сравнения. Так же недостатком данного подхода является тот факт, что российский рынок характеризуется высокой долей теневых сделок и сложностью получения необходимой исходной информации.

2. Основным преимуществом доходного подхода является то, что он непосредственно отражает рыночную конъюнктуру. При расчете капитализируемого дохода составляется гипотетический отчет о доходах, основной принцип которого – предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости. При составлении гипотетического отчета о доходах, анализировались арендные ставки по помещениям аналогичного назначения, объемно-планировочного и конструктивного решения, что и объект оценки.

Основные недостатки подхода схожи с недостатками сравнительного подхода и в большинстве своем заключаются в присущем субъективизме при анализе рыночных данных, а также присутствием теневых сделок на российском рынке, что вынуждает

использовать не результаты реальных сделок, а лишь данные по предложениям. Дополнительным недостатком доходного подхода является невозможность достоверного прогнозирования развития рынка недвижимости.

**Таблица 17.** Определение весовых коэффициентов применяемых подходов

Критерии	Затратный	Доходный	Сравнительный
	Значимость подхода в баллах		
Цель оценки	0	3	7
тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ	0	4	6
способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, физическое состояние и потенциальная доходность	0	2	8
Сумма		9	21
Веса		0.30	0.70
Веса	0	$9/30=0,3$	$21/30=0,7$

На основании вышеизложенного для определения итоговой величины стоимости объекта оценки мы присвоили следующие весовые коэффициенты: 0,70 – сравнительный подход, 0,30 – доходный подход.

Согласование результатов применения двух из трех подходов при определении рыночной стоимости объекта оценки дало следующую стоимость:

**Таблица 18.** Результаты определения рыночной стоимости

Наименование подхода	Значение по подходу	Удельный вес подхода	Удельное значение подхода
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход		0,70	
Доходный подход		0,30	
<b>Итого</b>	-	<b>1,00</b>	

**В итоге проведенных исследований и расчетов делаем следующий вывод: рыночная стоимость (указать объект оценки), расположенного по адресу: (указать адрес) по состоянию на (указать дату), с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно, с учетом налога на добавленную стоимость составляет:**

## Список используемой литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный Закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)";
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)";
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)";
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 года №611 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)";
8. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления (060000) / Л. Н. Тепман; под ред. В. А. Швандара. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. - 463 с. (ЭБС: ИНФРА-М)
9. Косорукова, И. В. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] : учеб. пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. (ЭБС: ИНФРА-М)
10. <http://www.ocenchik.ru/>
11. <http://www.appraiser.ru/>



**Таблица 1.** Характеристики объекта оценки (встроенные нежилые помещения)

№	Адрес (г. Волгоград)	Этаж	Общая площадь, м2	Расположение входа	Текущее использование	Инженерные коммуникации	Состояние помещений	Имущественные права	Ограничение права
1	Николая Отрады, 36	Первый	60	Главный фасад	Офисное	Все	Отличное	Собственность	Нет
2	Академика богомольца, 1	Цоколь	100	Главный фасад	Магазин	Все	Хорошее	Собственность	Нет
3	Дегтярева, 1	Подвал	120	Главный фасад	Магазин	Все	Удовлетворительное	Собственность	Нет
4	Проспект Ленина, 213	Первый	45	Главный фасад	Магазин	Все	Отличное	Собственность	Нет
5	Генерала Штеменко, 8	Цоколь	62	Главный фасад	Офисное	Все	Хорошее	Собственность	Нет
6	Проспект Ленина, 105	Подвал	58	Главный фасад	Магазин	Все	Удовлетворительное	Собственность	Нет
7	Проспект Ленина, 101	Первый	120	Главный фасад	Офисное	Все	Отличное	Собственность	Нет
8	Проспект Ленина, 47	Цоколь	39	Главный фасад	Магазин	Все	Хорошее	Собственность	Нет
9	7-я Гвардейская, 8	Подвал	110	Главный фасад	Магазин	Все	Удовлетворительное	Собственность	Нет
10	Проспект Ленина, 43	Первый	90	Главный фасад	Магазин	Все	Отличное	Собственность	Нет
11	Проспект Ленина, 46	Цоколь	60	Главный фасад	Офисное	Все	Хорошее	Собственность	Нет
12	Пражская, 12	Подвал	100	Главный фасад	Магазин	Все	Удовлетворительное	Собственность	Нет
13	Проспект Ленина, 35	Первый	120	Главный фасад	Офисное	Все	Отличное	Собственность	Нет
14	Проспект Ленина, 30	Цоколь	45	Главный фасад	Магазин	Все	Хорошее	Собственность	Нет
15	Проспект	Подвал	62	Главный	Магазин	Все	Удовлетворительное	Собственность	Нет

№	Адрес (г. Волгоград)	Этаж	Общая площадь, м2	Расположение входа	Текущее использование	Инженерные коммуникации	Состояние помещений	Имущественные права	Ограничение права
	Ленина, 23			фасад					
16	Проспект Ленина, 22а	Первый	58	Главный фасад	Магазин	Все	Отличное	Собственность	Нет
17	Рабоче-Крестьянская, 4	Цоколь	120	Главный фасад	Офисное	Все	Хорошее	Собственность	Нет
18	Рабоче-Крестьянская, 14	Подвал	39	Главный фасад	Магазин	Все	Удовлетворительное	Собственность	Нет
19	Рабоче-Крестьянская, 27	Первый	110	Главный фасад	Офисное	Все	Отличное	Собственность	Нет
20	Баррикадная, 13	Цоколь	90	Главный фасад	Магазин	Все	Хорошее	Собственность	Нет
21	Рабоче-Крестьянская, 53	Подвал	60	Главный фасад	Магазин	Все	Удовлетворительное	Собственность	Нет
22	Льва Толстого, 5	Первый	100	Главный фасад	Магазин	Все	Отличное	Собственность	Нет
23	Туркменская, 14	Цоколь	120	Главный фасад	Офисное	Все	Хорошее	Собственность	Нет
24	Тулака, 40	Подвал	45	Главный фасад	Магазин	Все	Удовлетворительное	Собственность	Нет
25	Рокоссовского, 24	Первый	62	Главный фасад	Офисное	Все	Отличное	Собственность	Нет
26	Невская, 18	Цоколь	58	Главный фасад	Магазин	Все	Хорошее	Собственность	Нет
27	Рокоссовского, 44	Подвал	120	Главный фасад	Магазин	Все	Удовлетворительное	Собственность	Нет
28	Еременко, 44	Первый	39	Главный фасад	Магазин	Все	Отличное	Собственность	Нет
29	Еременко, 56	Цоколь	110	Главный фасад	Офисное	Все	Хорошее	Собственность	Нет
30	Еременко, 82	Подвал	90	Главный фасад	Магазин	Все	Удовлетворительное	Собственность	Нет

№	Адрес (г. Волгоград)	Этаж	Общая площадь, м2	Расположение входа	Текущее использование	Инженерные коммуникации	Состояние помещений	Имущественные права	Ограничение права
31	Еременко, 112	Первый	60	Главный фасад	Офисное	Все	Отличное	Собственность	Нет
32	Титова, 19	Цоколь	100	Главный фасад	Магазин	Все	Хорошее	Собственность	Нет
33	Титова, 16	Подвал	120	Главный фасад	Магазин	Все	Удовлетворительное	Собственность	Нет
34	Университетский проспект, 21	Первый	45	Главный фасад	Магазин	Все	Отличное	Собственность	Нет
35	Университетский проспект, 25	Цоколь	62	Главный фасад	Офисное	Все	Хорошее	Собственность	Нет
36	64 Армии, 28	Подвал	58	Главный фасад	Магазин	Все	Удовлетворительное	Собственность	Нет
37	64 Армии, 115	Первый	120	Главный фасад	Магазин	Все	Отличное	Собственность	Нет
38	64 Армии, 24	Цоколь	39	Главный фасад	Офисное	Все	Хорошее	Собственность	Нет
39	Кирова, 113	Подвал	110	Главный фасад	Магазин	Все	Удовлетворительное	Собственность	Нет
40	Кирова, 127	Первый	90	Главный фасад	Офисное	Все	Хорошее	Собственность	Нет

### Пример описания объекта оценки

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение: подвал общей площадью 89,9 м<sup>2</sup>, расположенное в жилом многоквартирном доме по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, Красноармейский район, ул. им. Фадеева, 27.

Доступ в оцениваемый объект осуществляется посредством отдельного входа со стороны дворового фасада здания.

Здание, в котором непосредственно расположен объект оценки, представлено пятиэтажным жилым кирпичным домом.

Помещения объекта оценки оборудовано всеми основными видами коммунального обеспечения: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация. Физическое состояние жилого дома хорошее, состояние внутренней отделки помещений удовлетворительное. Класс качества внутренней отделки – «стандарт».

Текущее использование объекта оценки – торговое.

Объект оценки представлен различными помещениями как основного так вспомогательного назначения (согласно экспликации технического паспорта).

Объект оценки расположен в жилой зоне (согласно данным Генерального плана г. Волгограда, утвержденного решением Волгоградской городской думой от 29.06.2007 № 47/1112, с изменениями от 19.06.2013г.<sup>3</sup>).

Жилой дом, в котором находится объект оценки располагается на улице, не относящийся к городским или районным коридорам: ул. им. Фадеева.

Доступ к объекту осуществляется посредством автотранспорта по асфальтированной автомобильной дороге ул. им. Фадеева. Организованная парковка отсутствует. Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта - около 100 м (ост. Канал им. Ленина).

Интенсивность транспортного и пешеходного потока в месте расположения объекта – ниже средней.

Экологическая ситуация в месте расположения участка удовлетворительная.

Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилыми многоквартирными домами, коммерческими и общественными зданиями.

Схема расположения объекта оценки на карте города приведена ниже.

---

<sup>3</sup> Решение Волгоградской городской Думы №78/2377



### Пример анализа НЭИ

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение: подвал общей площадью 89,9 м<sup>2</sup>, расположенное в жилом многоквартирном доме по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, Красноармейский район, ул. им. Фадеева, 27.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится в два этапа: анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного и анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями.

В соответствии с п.17 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости для встроенных нежилых помещений проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Таким образом, для анализа НЭИ объекта оценки целесообразно принимать во внимание НЭИ жилого здания, в котором расположен объект оценки. Изначально объект оценки представлял собой жилое встроенное помещение, впоследствии переведённое в нежилое, с возведением пристройки.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта оценки, считается целесообразным и необходимым принимать во внимание следующие основные обстоятельства: целевое назначение и разрешенное использование объекта; преобладающие способы использования аналогичных объектов в ближайших окрестностях; перспективы развития района; ожидаемые изменения на данном сегменте рынка недвижимости; текущее использование объекта оценки.

Проведя анализ основных обстоятельств, оказывающих первоочередное влияние на выбор варианта наиболее эффективного использования улучшений объекта оценки, оценщик пришел к следующим заключениям:

➤ С точки зрения законодательной разрешенности, эксплуатация объекта возможна в качестве торговых, офисных или складских помещений.

➤ Конструктивные и объемно-планировочные особенности не вызывают технических трудностей для использования помещений в качестве низкокласных торговых, офисных или складских помещений.

➤ Ближайшее окружение объекта представлено отдельно стоящими многоквартирными жилыми домами, зданиями коммерческого и общественного назначения. Общая транспортная доступность объекта оценки, а так же доступность средствами общественного транспорта хорошая. Доступ к объекту осуществляется посредством автотранспорта по асфальтированной автодороге, а также посредством общественного транспорта.

➤ На незначительном удалении от объекта оценки (100м.) находится автомобильная дорога районного и городского значения проспект Героев Сталинграда и остановка общественного транспорта (канал им. Ленина), социально-деловая активность месторасположения объекта оценки выше средней.

➤ Из анализа рынка видно, что стоимость торгово-офисных помещений в местах характеризующихся развитой социально-деловой активностью выше, чем стоимость производственно-складской недвижимости.

➤ Использование объекта в качестве торговых помещений является наиболее вероятным, что обуславливает этаж расположения и планировочные решения.

**Вывод:** Учитывая расположение объекта оценки, его площадь, а также объемно-планировочные решения, наиболее эффективное использование помещений рассматриваемого объекта определено в качестве торговых помещений.

## Значение ценообразующих факторов

Таблица 2. Значение корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
<b>Скидка на торг</b>			
Корректировка на условия рынка (скидка на торг) при продаже торгово-офисной недвижимости, %	15	7	23
Корректировка на условия рынка (скидка на торг) при аренде торгово-офисной недвижимости, %	10	5	15
<b>Размер эксплуатационных затрат</b>			
Размер эксплуатационных расходов, с учетом электроэнергии, руб./м2/мес.	25	20	30
Размер оплаты электроэнергии, руб./м2/мес.	4	3	5
<b>Этаж расположения</b>			
Отношение цен офисно-торговых объектов, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,71	0,7	0,73
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов, расположенных в подвале, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,72	0,7	0,73
Отношение цен офисно-торговых объектов, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов, расположенных в цоколе, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цен офисно-торговых объектов, расположенных на втором и выше этажах, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,86	0,85	0,86
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов, расположенных на втором и выше этажах, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,86	0,85	0,87
<b>Наличие отдельного входа</b>			
Отношение цен офисно-торговых объектов без отдельного входа, к ценам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход	0,85	0,84	0,86
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов без отдельного входа, к арендным ставкам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход	0,86	0,85	0,87
<b>Локальное местоположение</b>			
Отношение цен (арендной ставки) офисно-торговых объектов, расположенных на второстепенных улицах к ценам (арендной ставке) аналогичных объектов, с выходом на красную линию городского значения <i>При расположении объекта внутриквартально по отношению к красной линии городского значения применять минимальное значение</i>	0,70	0,65	0,76
Отношение цен (арендной ставки) офисно-торговых объектов, расположенных на второстепенных улицах, к ценам (арендной ставке) аналогичных объектов, с выходом на красную линию районного значения <i>При расположении объекта внутриквартально по отношению к красной линии районного значения применять минимальное значение</i>	0,83	0,80	0,86
Отношение цен (арендной ставки) офисно-торговых объектов, расположенных на красной линии районного	0,88	0,86	0,90

Наименование коэффициента	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
<b>Скидка на торг</b>			
значения, к ценам (арендной ставке) аналогичных объектов, с выходом на красную линию городского значения			
<b>Состояние помещений</b>			
Отношение цены (арендной ставки) офисно-торгового объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии или без отделки) к цене (ставке) такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,80	0,79	0,82
Отношение цены (арендной ставки) офисно-торгового объекта без отделки либо требующего замены отделки к цене (ставке) такого же объекта с отделкой в хорошем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,70	0,65	0,76
Отношение цены (арендной ставки) офисно-торгового объекта в удовлетворительном состоянии к цене (ставке) такого же объекта с отделкой в хорошем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,82	0,89
Отношение арендной ставки офисно-торгового объекта с отделкой в хорошем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта в отличном состоянии (с отделкой "люкс", дизайн проект)	0,76	0,70	0,82
<b>Размер недозагрузки</b>			
Недогрузка и потери от неплатежей, %	7	5	15

**Таблица 3.** Значение корректирующих коэффициентов на масштаб общей площади торгово-офисных объектов

Площадь, кв.м	Объект оценки			
	<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

**Таблица 4.** Значение корректирующих коэффициентов на глобальное местоположение (по отношению к Центральному району)

Административный район	Значение
Центральный	1,0
Ворошиловский	0,9705
Дзержинский	0,9414
Краснооктябрьский	0,9260
Тракторозаводской	0,8799
Советский	0,9280
Кировский	0,7947
Красноармейский	0,8662

**Пример обоснования корректировки*****Глобальное местоположение***

Объект оценки и объект аналог №1 расположены в Ворошиловском районе г. Волгограда – корректировка не требуется. Объект аналог №2 расположен в Центральном районе, объект аналог №3 расположен в Дзержинском районе, что требует внесения соответствующих корректировок.

Значение корректирующего коэффициента Ворошиловского района равно 0,9705, Центрального – 1,0, Дзержинского – 0,9414.

Таким образом, размер корректировки составит:

- объект аналог №2 – (-2,95%)  $=((0,9705/1,0)-1)*100\%$ ;

- объект аналог №3 – (3,09%)  $=((0,9705/0,9414)-1)*100\%$ .

***Локальное место расположения.***

Объект оценки располагается на границе жилого квартала, однако локальное месторасположение характеризуется как «внутри квартала», т.к. вход в объект располагается со стороны дворового фасада. Аналогичное месторасположение у объекта сравнения №3 – корректировка не требуется. Объект аналог № 1 располагается внутри жилого квартала что сопоставимо с месторасположением объекта оценки – корректировка не требуется.

Локальное месторасположение объектов аналогов №№2,4 характеризуется как красная линия районного значения. Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет 0,80 (минимальное значение). Таким образом, размер корректировки составляет -20%  $((0,8-1)*100\%)$ .

Публикуется в авторской редакции

Подписано в свет 07.07.2016.

Гарнитура «Таймс». Уч.-изд. л. 1,4. Объем данных 0,4 Мбайт.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет»  
400074, Волгоград, ул. Академическая, 1  
<http://www.vgasu.ru>, [info@vgasu.ru](mailto:info@vgasu.ru)