МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КАЗАНСКИЙ ГОСУДЕРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Р.М. Сиразетдинов, А.А. Кульков, Ф.М. Сайфуллина, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова

ОСНОВЫ ЭКОНОМИКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие

Казань
2018

УДК 332.6
ББК 65.22
О-75

Сиразетдинов Р.М., Кульков А.А., Сайфуллина Ф.М., Белай О.С., Мухаметзянова Д.Д.

О-75 Основы экономики недвижимости: Учебное пособие /Р.М. Сиразетдинов, А.А. Кульков, Ф.М. Сайфуллина, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова.– Казань: Изд-во Казанск. гос. архитект.-строит. ун-та, 2018. – 168 с.

Печатается по решению Редакционно-издательского совета Казанского государственного архитектурно-строительного университета

В пособии изложены основные понятия экономики недвижимости, принципы определения стоимости объектов недвижимости и факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Содержатся базовые основы функционирования рынка недвижимости, организационно-правовые технологии совершения различных сделок с объектами недвижимости. Рассмотрены современные подходы и методы оценки объектов недвижимости, вопросы инвестиционного и финансового анализа развития недвижимости. Пособие предназначено для закрепления теоретических знаний, полученных студентами во время лекционных занятий, а также для проведения практических занятий и самостоятельной работы студентов, обучающихся по направлениям подготовки 08.03.01 «Строительство», 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», 38.03.10 «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура», 38.03.02 «Менеджмент».

Рецензенты:

Доктор экономических наук, профессор, зав. кафедрой
«Муниципальный менеджмент» КГАСУ
А.И. Романова
Директор ООО «ПСК «Арт Строй»
А.А. Сидоров

УДК 332.6
ББК 65.22

© Казанский государственный архитектурно-строительный университет, 2018
© Сиразетдинов Р.М., Кульков А.А., Сайфуллина Ф.М., Белай О.С., Мухаметзянова Д.Д., 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 4
1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ОСОБЕННОСТИ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ 6
1.1. Недвижимость как экономическая категория 6
1.2. Классификация объектов недвижимости 7
1.3. Рынок недвижимости и его особенности 9
1.4. Оценка недвижимости, ее цели, задачи и назначение 10
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности 19
1.6. Подходы и методы к оценке рыночной стоимости земельных участков 20
1.7. Подходы и методы к оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства и сооружений 28
2. ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 33
2.1. Описание объекта оценки 33
2.2. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) 35
2.3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов 36
2.4. Расчет стоимости земельного участка методом сопоставимых продаж 67
2.5. Расчет стоимости административного здания затратным подходом 91
2.6. Расчет стоимости административного здания сравнительным подходом 104
2.7. Расчет стоимости административного здания доходным подходом 115
2.8. Согласование результатов 139
ЗАКЛЮЧЕНИЕ 142
ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ В ФОРМЕ ТЕСТОВ 145
ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ В ФОРМЕ ЗАДАЧ 158
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 164
ПРИЛОЖЕНИЕ 166

Введение

Рынок недвижимости в России характеризуется неравномерным развитием по отдельным сегментам и территориально-региональным разрезам, недостаточно совершенной законодательной базой и неразвитостью инфраструктуры или механизмов, обеспечивающих функционирование этого рынка.

Для решения проблем, возникающих на данном этапе развития рынка недвижимости, необходимы специалисты с высшим образованием экономического профиля, владеющие специальными знаниями, способствующими развитию этой сферы деятельности, со своей методологией, терминологией и принципами анализа и исследований. Учебная дисциплина «Экономика недвижимости» призвана обеспечить подготовку таких специалистов.

Предметом дисциплины являются экономические механизмы взаимодействия объектов и субъектов рынка недвижимости.

Цель изучения дисциплины «Экономика недвижимости» – получение студентами необходимых теоретических знаний о сущности объектов недвижимости и их роли в функционировании рынка недвижимости в экономике России, а также практических навыков в области осуществления основных операций с объектами недвижимости. В этой связи основная цель учебника – не только дать студентам – будущим специалистам – систематизированные знания об экономических процессах, связанных с объектами недвижимости и субъектами, действующими на рынке недвижимости (физическими и юридическими лицами), методах и средствах, обеспечивающих эффективность всех видов деятельности на нем, но и сформировать предметную компетенцию, что интегративно способствует формированию образовательной компетенции будущего специалиста/бакалавра.

Основные задачи дисциплины:

- сформулировать понятийный аппарат, составляющий основу рынка недвижимости;
- раскрыть основной смысл, показать сущность и основные признаки объектов недвижимости;
- раскрыть основные характеристики объектов недвижимости и дать их классификацию;
- объяснить сущность рынка недвижимости и происходящих на нем процессов;
- рассмотреть вопросы, связанные с государственным регулированием рынка недвижимости;
- отразить основные особенности наиболее распространенных видов предпринимательской деятельности на рынке недвижимости;
- рассмотреть основные подходы и методы оценки объектов недвижимости;

- показать основные виды и формы описания результатов оценки объектов недвижимости;
- определить принципы и формы инвестирования и финансирования объектов недвижимости.

Глубокому пониманию ключевых положений способствуют контрольные задания, приведенные в конце пособия. В качестве инструмента, позволяющего выявить уровень владения базовыми знаниями по каждой теме дисциплины, используются тесты. Это одна из форм педагогического контроля качества познавательной деятельности.

1. Рынок недвижимости и особенности его функционирования

1.1. Недвижимость как экономическая категория

Под понятием «недвижимость» традиционно понимают землю и все улучшения, постоянно закрепленные на ней (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства).

В соответствии со ст. 130 ГК РФ «к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты». Согласно ст. 132 ГК РФ «предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью». Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Недвижимость как экономическая категория обладает следующими основными признаками, которые позволяют отличить ее от других объектов изучения экономической науки.

1. *Стационарность, неподвижность.* Признак характеризуется прочной физической связью объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования.

2. *Материальность*. Недвижимость всегда функционирует в натурально-вещественной форме. Физические характеристики объекта недвижимости включают, например, данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, об окружающей среде, подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т.д. Совокупность этих характеристик определяет полезность объекта, которая и составляет основу стоимости недвижимости. Потеря потребительских свойств или перенос стоимости в процессе производства происходит постепенно по мере износа.

3. *Долговечность*. Срок полезного использования объектов недвижимости выше срока полезного использования других товаров. Например, согласно действующим в России строительным нормам и правилам (СНиП) жилые здания в зависимости от материала основных конструкций (фундамента, стен, перекрытий) подразделяются на шесть групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет. Длительность кругооборота земли при правильном ее использовании бесконечна, а нарушение правильной ее эксплуатации приведет к невосполнимым потерям.

В экономическом обороте не существует двух одинаковых земельных участков, двух одинаковых строений, т.к. они будут обязательно отличаться в расположении по отношению к другим объектам недвижимости, к инфраструктуре и даже к сторонам света, что показывает разнородность, уникальность и неповторимость каждого объекта недвижимости.

1.2. Классификация объектов недвижимости

Любой объект недвижимости существует в единстве физических, экономических, социальных и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве основного.

Идентификация объектов недвижимости позволяет эффективно принимать управленческие решения по своевременному воспроизводству, расширению и диверсификации бизнеса, целесообразности инвестирования свободных ресурсов и т.п.

Объекты недвижимости различаются по нескольким признакам.

По происхождению:

– созданные природой без участия труда человека (земельные участки);

– являющиеся результатом труда человека (здания и сооружения);

– созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут (многолетние насаждения).

По характеру использования:

– жилая недвижимость, т.е. используемая для проживания: дома, коттеджи, квартиры;

– коммерческая недвижимость, т.е. используемая для получения экономической выгоды: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса;

– производственная недвижимость: заводы, склады;

– сельскохозяйственная недвижимость: фермы, сады;

– специальная недвижимость: школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания правительственных и административных учреждений.

В России недвижимость, как правило, делится на три группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, общежития, специализированные дома, квартиры, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. К нежилому фонду относятся здания, сооружения и другие объекты или их часть, расположенные на определенном земельном участке и зарегистрированные в установленном порядке.

Нежилые помещения разделяются по функциональному назначению на офисные, торговые, складские и производственные.

Земельный участок представляет собой часть поверхности земли, имеющей фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в документах государственной регистрации прав на землю.

По целям владения:

– для ведения бизнеса;

– для проживания владельца;

– в качестве инвестиций;

– для освоения и развития;

– для потребления истощимых ресурсов.

По делимости недвижимого имущества на части:

– делимое;

– неделимое.

Делимым является имущество, которое может быть без нарушения его сущности разделено на доли, и каждая его доля после раздела представляет целую недвижимую вещь.

Недвижимое имущество может иметь неотделимые части, которые называют существенными (не могут быть отделены от недвижимой вещи без причинения ей несоразмерного ущерба – например, лифт и лифтовое оборудование жилого дома).

С недвижимыми вещами могут быть связаны движимые вещи, называемые принадлежностями. Принадлежностью является такая движимая вещь, которая, не являясь существенной частью, служит недвижимости и связана с ней общим назначением.

По степени специализации:

– неспециализированная – недвижимость, на которую существует спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях;

– специализированная – редко продается на открытом рынке или сдается в аренду третьим лицам для продолжения ее использования: нефтеперерабатывающие и химические заводы, электростанции;

музеи, библиотеки и подобные им помещения, принадлежащие общественному сектору.

По степени готовности к эксплуатации:

– введенные в эксплуатацию;

– требующие реконструкции или капитального ремонта;

– незавершенное строительство.

По воспроизводимости в натуральной форме:

– невоспроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых;

– воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения

1.3. Рынок недвижимости и его особенности

В общем виде под рынком понимают совокупность экономических отношений между субъектами рынка по поводу движения товаров и денег, которые основываются на взаимном согласии эквивалентности и конкуренции.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система гибких механизмов, обеспечивающих создание, передачу и эксплуатацию объектов недвижимости, а также финансирование этих процессов. В связи с этим рынок недвижимости формирует, регулирует и обеспечивает отношения, возникающие между инвесторами, застройщиками, подрядчиками, пользователями недвижимости в ходе создания объекта недвижимости, между продавцами, покупателями, арендаторами, арендодателями, а также другими профессиональными участниками, в процессе оборота прав на него между собственниками, управляющими и пользователями, в процессе его эксплуатации. С общеэкономической точки зрения товаром на рынке недвижимости является участок земли с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водными, минеральными и растительными ресурсами), а также находящимися на нем зданиями и сооружениями. Этот товар как объект сделок удовлетворяет различные реальные или потенциальные потребности и имеет определенные качественные и количественные характеристики.

Недвижимое имущество – наиболее долговечный товар из всех существующих, что повышает надежность инвестиций и снижает многие риски. Другой важной особенностью является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает такая экономическая характеристика, как территориальные предпочтения.

Другими экономическими особенностями недвижимости являются неравномерность денежных потоков, дифференциация налогообложения, многообразие комбинаций вещных прав, жесткая регламентация оформления сделок, низкая ликвидность и т.п.

Жизненный цикл объекта недвижимости состоит из следующих основных этапов:

1. Создание объекта недвижимости – инвестиционно-строительный этап развития объектов недвижимости (инвестиционный замысел, определение назначения объекта недвижимости, его проектирование, землеотвод, строительство (реконструкция), сдача в эксплуатацию). На этом этапе формируются основные затраты по созданию объекта недвижимости, которые воплощаются в его стоимости.

2. Оборот прав на объект недвижимости, включающий продажу, сдачу в аренду и т.д. Установление прав собственности, в том числе владения, пользования и распоряжения. На этом этапе происходит перераспределение финансовых ресурсов между субъектами рынка недвижимости.

3. Управление объектами недвижимости – эксплуатация, ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства. Этот этап наиболее продолжителен и ограничивается целесообразностью эксплуатации объекта недвижимости. На этом этапе происходит возврат вложенных инвестиций за счет получения прибыли и амортизации стоимости в процессе эксплуатации.

4. Ликвидация объекта недвижимости – разборка, демонтаж и другие операции по прекращению его существования. На этом этапе происходит физическая ликвидация объекта и государственная регистрация прекращения права собственности.

1.4. Оценка недвижимости, ее цели, задачи и назначение

1.4.1. Назначение оценки недвижимости

По мере становления рыночных отношений, мы по-новому начинаем понимать ценность объектов материального и нематериального мира. В условиях неопределенной рыночной среды измерение стоимости имущества приобретает намного более сложный характер, чем этот процесс имел место в командно-административной системе.

Сложности определения рыночной и других видов стоимостей повлекло за собой появление новой сферы профессиональных услуг – независимой оценки. В большинстве своем приемы и методы оценки, применяемые российскими оценщиками, заимствованы из зарубежной практики. Оттуда же заимствованы и многие проблемы, связанные с регулированием оценочной деятельности. Так как оценка затрагивает многие имущественные интересы, права и обязанности участников делового оборота, данная деятельность регулируется нормами права.

Российская нормативно-правовая база по оценочной деятельности, несмотря на свой достаточно лаконичный характер, воспринимается большинством оценщиков достаточно поверхностно. Многие оценщики считают, что недостаточно тщательное регулирование многих нормативных вопросов является дозволением для отступления от качественного и достоверного определения стоимости.

В производственно-экономической практике экономических субъектов появляется множество случаев, когда возникает необходимость оценить рыночную стоимость имущества. Без оценки стоимости не обходится ни одна операция по купле-продаже имущества, кредитованию под залог, страхованию, разрешению имущественных споров и т. д.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости – сложный и трудоемкий процесс, поскольку практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта. Даже в том случае, когда здания построены по одному типовому проекту, но расположены на разных земельных участках, их стоимость значительно различается.

1.4.2. Цели, задачи и принципы оценки недвижимости

Прежде чем перейти непосредственно к оценке недвижимости необходимо определить понятие самого объекта оценки, то есть недвижимости. При прочих равных условиях правильным определением любого понятия является то, которое закреплено в законе. Для определения недвижимости имеется конкретная правовая норма – статья 130 ГК РФ, положения которой сводятся к следующему: в качестве равнозначных используются понятия «недвижимые вещи», «недвижимое имущество», «недвижимость».

Главным сущностным признаком признается неразрывная связь с землей, то есть объекты недвижимости не могут быть перемещены без нанесения несоразмерного ущерба их назначению. Иначе говоря, все объекты недвижимости (далее ОН) являются стационарными.

Первичным ОН, по определению, признается земля, точнее – земельный участок, то есть фрагмент земной поверхности. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) отнесены участки недр, обособленные водные объекты, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Все операции и сделки с недвижимостью требуют знания стоимости объекта собственности. Определение стоимостного эквивалента объектов недвижимости представляет собой главный вид экономической экспертизы и носит название оценки.

Оценка недвижимости – это определение ее предположительной рыночной стоимости. Достоверность такого предположения полностью зависит от того, насколько аргументированно, комплексно и профессионально конкретный оценщик произвел процедуру оценки. Необходимость в оценке недвижимости возникает в следующих случаях: операции купли-продажи или сдача в аренду; акционирование предприятий и перераспределение имущественных долей; привлечение новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций; кадастровая оценка для целей налогообложения объектов недвижимости: зданий и земельных участков; страхование объектов недвижимости; кредитование под залог объектов недвижимости; внесение объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций; разработка инвестиционных проектов и привлечение инвесторов; ликвидация объектов недвижимости; исполнение прав наследования, судебного приговора, разрешение имущественных споров; другие операции, связанные с реализацией имущественных прав на объекты недвижимости.

Недвижимое имущество находится в свободном гражданском обороте и является объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости, т.е. в определении денежного эквивалента различных видов недвижимости в конкретный момент времени. В современной

экономике существует множество различных видов стоимости. Они необходимы в силу различных потребностей и функций. Сюда входят такие виды, как заемная стоимость, страховая стоимость, обоснованная рыночная стоимость, балансовая стоимость, арендная стоимость, ликвидационная стоимость, инвестиционная стоимость и многие другие. Однако в общем стоимость может быть разделена на две категории: стоимость в обмене и стоимость в пользовании.

Стоимость в обмене – это цена, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке на основе равновесия, устанавливаемого факторами предложения и спроса. Ее иногда называют объективной стоимостью, поскольку она определяется реальными экономическими факторами. Стоимость в пользовании – это стоимость собственности для конкретного пользователя или группы пользователей, т.е. стоимость недвижимости, которая используется как составная часть действующего предприятия (например, недвижимость, используемая заводом). Из всех видов стоимости наибольшее распространение получила рыночная стоимость – основной вид стоимости в условиях рыночных отношений.

При определении рыночной стоимости мы исходим из того, что рынок существовал в прошлом (объекты собственности уже продавались), существует в настоящем (собственность создается для продажи) и будет существовать в будущем, поскольку ни прошлое, ни настоящее рынка не противоречат этому. Целью оценки является определение обоснованной рыночной стоимости ОН, находящегося в собственности заказчика. Назначение оценки – оценка выполняется для принятия решения о продаже этого недвижимого имущества. Основная задача при определении стоимости – прогнозирование количества, качества и продолжительности будущих выгод от владения объектом оценки и пересчет этих выгод в настоящую стоимость.

1.4.3. Принципы оценки недвижимости

Оценка стоимости производится определенным субъектом – оценщиком, следовательно, эго суждение всегда субъективно. Однако рынок нуждается в максимально объективной оценке стоимости.

Для того чтобы обеспечить максимальную объективность результата оценки, оценщик должен опираться на определенные общезначимые методические правила и подходы. В качестве таких правил и выступают принципы оценки стоимости недвижимости.

Принципы оценки недвижимости – методические правила, основывающиеся на положениях экономической теории и обобщении накопленного практического опыта оценки, позволяющие учесть, как все многообразие факторов, присущих рынку недвижимости, влияет на стоимость недвижимости.

В основе принципов оценки недвижимости лежат положения экономической теории, преобразованные с учетом потребностей и особенностей объекта (объекта недвижимости) и процесса (оценки стоимости).

Наиболее распространена сегодня следующая классификация принципов оценки недвижимости, имеющая в своей основе следующую логическую формулу.

Оценка недвижимости – это процесс, который должен учитывать взаимодействие субъектов сделки (приобретателя и продавца) по поводу объекта недвижимости в условиях рынка.

Следовательно, имеются три элемента: субъект сделки, объект сделки (характеристики которого отражают и позицию продавца) и рыночная среда. Отсюда вытекает и три группы принципов:

- принципы, основанные на представлениях пользователя;
- принципы, связанные с объектами недвижимости;
- принципы, связанные с рыночной средой.

Отдельно выделяется ***принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.***

Изложим кратко суть этих принципов.

Первая группа – **принципы, основанные на представлениях пользователя**: принцип полезности, принцип замещения, принцип ожидания.

Принцип полезности. Смысл этого принципа состоит в том, что объект недвижимости обладает стоимостью лишь постольку, поскольку он может быть полезен его пользователю. Полезность – способность данного объекта недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте в данное время.

При этом потребности, удовлетворяемые объектом недвижимости, могут быть весьма многообразны:

- потребность в недвижимости как в предмете потребления;
- потребность в недвижимости как в средстве производства;
- потребность в недвижимости как в символе благополучия и престижа.

Принцип замещения. Смысл этого принципа заключается в том, что разумный потенциальный собственник не заплатит за объект недвижимости сумму бóльшую, чем та минимальная цена, за которую может быть приобретен или построен (с учетом фактора времени) аналогичный объект. Следовательно, максимальная стоимость оцениваемого объекта определяется минимальной ценой приобретения аналогичного объекта. На этом принципе в той или иной мере базируются все три подхода к оценке недвижимости: сравнительный (рыночный) подход, затратный и доходный.

С точки зрения ***сравнительного подхода,*** применение этого принципа означает, что при наличии альтернативных возможностей рыночная стоимость данного объекта определяется ценой приобретения альтернативной приемлемой замены с теми же сроками и условиями финансирования.

С точки зрения ***затратного подхода*** принцип замещения означает, что никто из рациональных покупателей не заплатит за объект недвижимо-

сти больше, чем он затратит на строительство аналогичного объекта (с учетом сроков строительства и возможных потерь в связи с этим).

С точки зрения ***доходного подхода*** принцип замещения означает, что рыночная стоимость объекта устанавливается на уровне величины эффективного капиталовложения, обеспечивающего (с учетом рисков) доходность, равную доходности данного объекта.

Принцип ожидания. Принцип означает, что приобретатель всегда связывает приобретение недвижимости с получением определенных выгод, наиболее явной формой которых является приносимый объектом доход. Соответственно, стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования данного объекта, и от его последующей продажи.

Стоимость объекта есть функция от будущих денежных потоков, приведенных к их настоящей стоимости.

Вторая группа принципов оценки – **принципы, связанные с объектом недвижимости** (с землей, улучшениями и их взаимодействием):

- принцип остаточной продуктивности земли;
- принцип предельной продуктивности (принцип вклада);
- принцип возрастающего и уменьшающегося дохода;
- принцип сбалансированности (баланса);
- принцип экономического размера;
- принцип экономического разделения.

Принцип остаточной продуктивности земли. В основе этого принципа лежит теория факторов производства, согласно которой создаваемый в процессе производства продукт есть результат взаимодействия капитала, груда и земли (об этом уже описано подробно в гл. 5).

Соответственно этому стоимость созданного продукта представляет собой сумму перенесенной стоимости оборудования, материалов, расходов на оплату труда, необходимую прибыль и дохода, приходящегося на землю (ренты).

Рента (доход, приходящийся на землю) равна разнице между всей величиной дохода, приносимого объектом недвижимости, с одной стороны, и доходом, приходящимся на внеземельные факторы (капитал и труд), – с другой. Иными словами, рента предстает как остаточный доход, приходящийся на землю, после того как возмещены затраты внеземельных факторов производства и они получили «достойное» (соответствующее рыночному уровню) вознаграждение.

Принцип предельной продуктивности (***принцип вклада***). Вклад – сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента. При этом величина такого увеличения (уменьшения) может быть как выше, так и ниже затрат на его создание. Соответственно, вклад может быть ***положительным*** – прирост стоимости больше прироста затрат, и ***отрицательным*** – прирост затрат превышает прирост стоимости.

Принцип возрастающего и уменьшающегося дохода. Суть данного принципа заключается в том, что по мере добавления дополнительных порций капитала и труда к земле доходность будет увеличиваться растущими темпами до определенной границы. За ее пределами прирост доходов хотя и продолжается, но замедляющимися темпами, так что в результате наступает ситуация, при которой дополнительные доходы оказываются меньше, чем необходимые для их получения затраты. В основе данного принципа лежит закон предельной производительности, согласно которому в ситуации, когда изменяется лишь один фактор производства, прирост продукции первоначально растет, но после определенного уровня начинает падать, при том что прирост фактора остается неизменным. Очевидно, что увеличение вложений в землю целесообразно до тех пор, пока прирост дохода превышает прирост издержек.

Принцип сбалансированности (***баланса***). Для каждого типа землепользования существуют оптимальная величина и соотношение между факторами производства, при которых обеспечивается максимальная стоимость земли. Если к земле приложено недостаточно внеземельных факторов производства, то она «недозагружена», т.е. затраты на ее приобретение неэффективны. Если же земля «перегружена», то неэффективны вложения в излишние улучшения. В любом случае эффективность землепользования ниже, чем при оптимальном соотношении факторов производства.

Принцип экономического размера. Этот принцип – обратная сторона принципа сбалансированности. Если принцип сбалансированности говорит о том, что при данной величине земельного участка существует определенное оптимальное количество внеземельных факторов, обеспечивающее максимизацию стоимости объекта, то принцип экономического размера предполагает, что для реализации определенного варианта застройки всегда существует определенное количество земли, обеспечивающее оптимальный масштаб землепользования в соответствии с рыночной конъюнктурой в данном месте.

Принцип экономического разделения. Права на недвижимую собственность следует комбинировать так, чтобы обеспечить максимальную общую ценность объекта. Указанный принцип может быть использован для определения достаточности или избыточности прав при том или ином использовании недвижимости. Принцип означает, что права на недвижимость следует разделять и комбинировать таким образом, чтобы увеличить общую стоимость недвижимости.

Третья группа принципов оценки – **принципы, связанные с рыночной средой**:

- принцип зависимости;
- принцип соответствия;
- принцип спроса и предложения;
- принцип конкуренции;

- принцип изменения.

Принцип зависимости. Смысл этого принципа состоит в том, что стоимость объекта недвижимости, обладающего определенными параметрами и используемого тем или иным конкретным образом, зависит от внешней среды, в которой находится объект. При этом в качестве факторов внешней среды выступают характер окружающей застройки, экономические, экологические и иные факторы.

Оценивая недвижимость, оценщик должен определить, как влияет местоположение объекта на его ценность для потребителя, и какой вариант использования может быть в условиях данной внешней среды наиболее эффективным (например, отказаться от использования помещения в качестве офиса и использовать его как торговое).

Принцип соответствия. Суть данного принципа состоит в том, что характеристики объекта недвижимости – архитектурно-планировочные решения, уровень удобств и услуг – должны соответствовать друг другу и отвечать потребностям и ожиданиям рынка.

Этот принцип важен при принятии градостроительных решений, при определении требований, которые предъявляются к объектам разных категорий, и предполагает, что все компоненты объекта соответствуют друг другу.

Нарушение принципа соответствия проявляется через такие процессы, как регрессия и прогрессия. Регрессия находит свое отражение в том, что объект, имеющий излишние улучшения, неизбежно потеряет в своей цене, если окружающая его застройка относится к существенно более низкому классу.

Принцип спроса и предложения. Смысл этого принципа состоит в том, что цены на недвижимость в конечном счете определяются соотношением спроса и предложения на рынке.

Оценщик при определении стоимости объекта должен понимать, какие факторы и каким образом влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости, какие изменения этих факторов могут произойти и как эти изменения повлияют на стоимость данного объекта недвижимости.

Должны быть учтены также такие обстоятельства, как низкая эластичность предложения на рынке, наличие факторов, противодействующих действию силам спроса и предложения (например, ограниченные возможности выхода на рынок новых игроков-застройщиков под влиянием местных администраций).

Принцип конкуренции. Содержание принципа состоит в понимании оценщиком роли конкуренции как силы, приводящей к выравниванию доходности на рынке недвижимости, как во внутриотраслевом, так и в межотраслевом разрезе.

Следование данному принципу требует особого внимания к данным о сверхвысокой доходности, поскольку действие конкуренции должно привести к ее снижению до среднеотраслевого уровня. Оценщик должен

выяснить, чем обоснованы сверхвысокие прибыли, насколько продолжителен может быть их поток, каковы риски, связанные с их получением.

Принцип изменения. При оценке недвижимости необходимо принимать во внимание, что как сам объект, так и его окружение, развиваясь, проходят различные этапы. В развитии объектов недвижимости, их комплексов, рынка в целом могут быть выделены такие этапы, как зарождение, рост, стабилизация, упадок. Цикличность развития должна приниматься оценщиком при определении стоимости недвижимости, которая неизбежно изменяется с течением времени. Любая оценка стоимости должна осуществляться на определенную дату.

Наряду с частными принципами, изложенными выше, оценщик должен исходить из того, что разумный приобретатель будет использовать объект наилучшим образом, что и отражается в принципе ННЭИ.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – такой вариант использования объекта, выбранный из возможных и оправданных, который возможен физически, правомочен юридически, осуществим и целесообразен финансово и обеспечивает либо наивысшую стоимость земли, либо наивысшую текущую стоимость объекта[1].

Для оценщика следование принципу ННЭИ означает, что все его расчеты и оценки должны основываться именно на этом варианте использования объекта.

При анализе варианта наилучшего использования следует обратить также внимание на следующие обстоятельства.

Во-первых, в чистом виде принцип наилучшего использования применим к доходной недвижимости, т.е. такой, которая приобретается для извлечения дохода (независимо от ее функционального назначения).

Во-вторых, вариант использования должен быть реально возможным, а не умозрительным, т.е. вовсе не обязательно перебирать все теоретически мыслимые варианты застройки земельного участка, выбор сравниваемых вариантов должен основываться на реальной оценке состояния рынка и земельного участка.

В-третьих, наилучшее использование – не вечно. С течением времени под влиянием изменения характера окружающей застройки, транспортных путей вариант наилучшего использования неизбежно изменится. Вопрос стоит лишь в том, как скоро это произойдет, а это зависит от того, насколько верным в долгосрочном плане является выбор того или иного варианта использования. Важно иметь в виду также, что как окружение влияет па объект, так и объект влияет на окружение, сам становится частью последнего.

В-четвертых, по общему правилу вариант наилучшего использования должен носить комплиментарный характер, дополнять окружающую застройку. При этом, однако, следует правильно понимать принцип комплиментарности. В каждом данном случае он имеет собственное выражение. Например, под ним может пониматься и строительство еще одного жилого

дома в микрорайоне, но может пониматься и строительство торгового комплекса в жилом микрорайоне, и строительство торгового комплекса в ряду ему подобных.

В-пятых, в полной мере принцип наилучшим образом применим к оценке свободных (незастроенных) земельных участков, для которых возможен максимальный диапазон вариантов использования. При этом возможно, что наилучшее использование может быть и таким, которое потребует расширения участка путем присоединения к нему соседних. При этом речь должна идти о сравнении затрат на приобретение дополнительной земли и приобретаемых при этом выгод.

Если речь идет о застроенном участке, то применение принципа наилучшего использования может предполагать и сравнение различных вариантов использования уже существующих улучшений, и сравнение вариантов их модернизации. При этом в любом случае необходимо оценить как издержки, связанные с тем или иным вариантом, так и доходы, которые он может принести, используя методы расчета чистой текущей стоимости.

1.4.4. Виды стоимости

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

8. Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (со всеми изменениями).

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрыва-

ет цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

Федеральный стандартам оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1,2,3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости.

Федеральные стандарты оценки, вышеуказанные, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

1.6. Подходы и методы к оценке рыночной стоимости земельных участков

Определение рыночной стоимости представленных к оценке земельных участков проводилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ №568-р от 06.03.2002г.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход при оценке земельных участков включает три метода *(Методические рекомендации по определению рыночной стоимо-*

сти земельных участков (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)):

- метод сравнения продаж/метод переноса или соотнесения;
- метод выделения;
- метод распределения.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с земельными участками в том числе относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

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

Данный метод можно применять совместно с методом выделения для оценки незастроенных земельных участков. В этом случае в качестве аналогов выступают единые объекты недвижимости. А вносимые корректировки зависят от характера улучшений.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, включающими в себя аналогичный оцениваемому земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Для определения стоимости участка-аналога необходимо произвести расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений участка-аналога земельного участка и затем вычесть из цены единого объекта недвижимости, включающего в себя аналогичный оцениваемому земельный участок, стоимость замещения или стоимости воспроизводства улучшений участка-аналога с учетом износа.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- 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.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход при оценке земельных участков

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

Доходный подход при оценке земельных участков включает три метода *(Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р))*:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (на-

пример, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает 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 чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его

наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной экспертом ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал, аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Данный метод можно применять совместно с методом капитализации.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта исследования, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта исследования, с учетом его износа и устаревания.

Объектом оценки являются земельные участки. Не представляется возможным рассчитать затраты на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому. Затратный подход к оценке земельных участков не применим, его элементы могут быть использованы в методах сравнительного и доходных подходов.

Принципы выбора и обоснования отказа от применения методов оценки земельных участков приведены в табл. 1.1.

Таблица 1.1

Выбор и обоснование отказа от применения методов оценки земельных участков

Наименование метода	Обоснование применения или отказа от применения
1	2
Метод сравнения продаж	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящей экспертизы был применен метод сравнения продаж.
Метод выделения	Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из-за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод распределения	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода эксперт считает некорректным в связи с отсутствием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод капитализации дохода	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достоверной рыночной информации о предложениях земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Окончание табл. 1.1

1	2
Метод остатка	Исходя из предполагаемого использования результатов оценки – пересмотр результатов кадастровой оценки и дальнейшее внесение их в государственный кадастр, земельный участок оценивается как незастроенный. Оценка – исходя из возможности застройки без учета имеющихся улучшений не применяется из-за большого количества допущений при расчетах.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным. Исходя из предполагаемого использования результатов оценки, его НЭИ совпадает с текущим использованием. Поэтому использование оцениваемого земельного участка иным способом, отличным от текущего, не рассматривается, а данный метод не применяется.

1.7. Подходы и методы к оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства и сооружений

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. 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 подходов, используемых при оценке (ФСО №1 п.11).

В соответствии с ФСО №7 для оценки объектов недвижимости применяются следующие подходы и методы.

1.7.1. Сравнительный подход к оценке недвижимости

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

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каж-

дому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

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

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

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

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

1.7.2. Доходный подход к оценке недвижимости

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

1.7.3. Затратный подход к оценке недвижимости

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

2. Оценочная деятельность и технология оценки объектов недвижимости

2.1. Описание объекта оценки

Описание района, в котором располагается объект оценки приведено в табл. 2.1 Общая характеристика здания приводится в табл. 2.2

Таблица 2.1

Описание объекта окружения

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Широкая, 10
Преобладающая застройка района	Застройка близлежащего окружения – общественно-деловая и жилая
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом	200-300 м от транспортных остановок
Близость к скоростным магистралям	100 м к транспортным магистралям
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Хорошая
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Нет

Таблица 2.2

Общая характеристика здания

Характеристика	Описание
1	2
Тип здания	3-этажное административное здание
Год постройки	2002
Конструктивные элементы	Фундамент железобетонный, стены кирпичные, внутренние стены и перегородки кирпичные/из гипсолитовых плит, перекрытия и покрытия сборные железобетонные, кровля – деревянные стропила / оцинкованная сталь, полы – деревянные/ цементные/ керамическая плитка

Окончание табл. 2.2

1	2
Техническое обеспечение здания	Газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, вентиляция.
Организованная стоянка личного а/м или подземный гараж	Наземная парковка на прилегающей территории
Количество этажей в здании	3
Строительный объем, куб. м	1 384
Площадь, кв.м	328,7

Общие характеристики объекта оценки

Имущественные права:

Права собственности принадлежат Иванову Ивану Ивановичу согласно договору купли-продажи недвижимости (помещений, земельного участка) от 21 марта 2017 года.

13.3.2. Обременения, связанные с объектом оценки – отсутствуют.

13.3.3. Физические свойства оцениваемого объекта приняты согласно документам, представленным заказчиком (перечень документов приведен в табл.5), по словам заказчика.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: административные офисы (5-й вид), кадастровый номер 16:50:090300:28, общей площадью 598 кв.м, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10. Кадастровая стоимость 4 643 470,00 руб.

Административное здание, общей площадью 328,7 кв.м, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10. Кадастровый номер 16:50:090303:34. Здание состоит из основного строения (литер А) 2002 года постройки. Группа капитальности I.

Устаревания – поскольку на дату определения стоимости объект оценки эксплуатируется с точки зрения наилучшего и наиболее эффективного использования, а также с учетом повышенного спроса на данный вид недвижимости, внешний (экономический) износ равен 0%. На момент оценки объект эксплуатируется и планировка, размеры, отделка соответствуют современными требованиям к строительным материалам, адекватны текущим требованиям рыночных стандартов административных помещений, избыток качественных характеристик отсутствует, поэтому, по нашему мнению, функциональный износ для объекта оценки равен 0%.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлены.

Объект оценки используется по прямому назначению, в качестве административного здания.

Нет факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

Балансовая остаточная стоимость на дату оценки не представлена (отсутствует).

2.2. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)

Заключение о наиболее эффективном использовании имущества отражает мнение Оценщика в отношении способа наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, исходя из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

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

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

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

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка, как свободного, и отличное от него оптимальное использование как улучшенного. Пока стоимость участка с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наиболее эффек-

тивным использованием будет использование участка с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость участка с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Исходя из этого, анализируются с точки зрения оптимальности два состояния объекта:

- участок земли как незастроенный;
- земля с существующими улучшениями.

Обычно анализируется два варианта: НЭИ земельного участка, условно незастроенного и НЭИ существующих улучшений.

При анализе НЭИ земельного участка приняты во внимание следующие обстоятельства: физическая осуществимость, юридическая допустимость, финансовая допустимость, максимальная эффективность, месторасположение, окружающая застройка, экономическая ситуация, цель оценки, сделан вывод, что использование земельного участка под административное здание является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Проанализировав все необходимые критерии, приходим к выводу, что использование имеющихся улучшений является наилучшим и наиболее эффективным в качестве нежилых помещений административного здания.

Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений на основе их аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не безусловный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

2.3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

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

К факторам, оказывающим влияние на рынок недвижимости, и необходимых для учета при оценке, можно отнести следующие:

1.Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:

- нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью;
- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

2.Макроэкономические факторы:

- темпы экономического роста;
- объем промышленного производства;
- уровень занятости трудоспособного населения;
- ставки доходности по основным финансовым инструментам;

- платежный баланс страны.
- состояние торгового баланса;
- приток и отток инвестиций;
- темп изменения доходов населения;
- темп изменения потребительских цен.

3.Микроэкономические факторы:

- экономическая ситуация в регионе;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- экономические перспективы развития региона;
- притоки и оттоки инвестиций в регион.

4.Социальное положение в регионе:

- возможность межэтнических и военных столкновений;
- отношение к частному капиталу;
- отношение к иностранному капиталу;
- устойчивость политики администрации региона;
- уровень безработицы в регионе;
- популярность проводимой администрацией региона политики.

Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Таким образом, при анализе рынка в процессе оценке недвижимости основное внимание должно уделяться факторам макроэкономического развития страны. Рынок недвижимости, как сфера торговли объектами недвижимости, формируется и определяется региональными условиями, так как недвижимость, по определению, привязана к земельному участку, к местности, к региональным общественно-экономическим условиям. Однако на «жизни» и перспективе рынка недвижимости отражаются не только региональные условия и особенности (географические, природные, экологические, национальные, демографические, политические, экономические), но и политическая система страны, законодательство, социальные и экономические отношения, образующие сложную систему отношений и определяющие состояние экономики и перспективы развития страны в целом.

В свою очередь, экономическое развитие страны напрямую зависит от внешнеэкономических и политических условий и связей, от мировой конъюнктуры. Развитие транспортных и информационных возможностей соединяет друг с другом самые отдаленные уголки планеты, связывает торгово-экономически и политически страны с разными укладами и традициями, с разными экономическими отношениями, тем самым все более глобализируя мир. Поэтому все страны все более взаимно влияют, взаимодействуют друг с другом. В условиях ограниченности территорий и мировых природных ресурсов нарастают международные противоречия и конфликты. Особо это отражается во взаимоотношениях между военно-

экономически сильными странами и странами, где государства слабые, а национальные экономики технологически значительно менее развиты. Эволюция финансовых и капиталистических отношений, особенно в 19–20 веках, в странах Западной Европы и США дало мощный импульс развитию науки, техники и технологий в странах Запада. Это привело к значительному экономическому росту всех отраслей (промышленности, транспорта, сельского хозяйства, строительства, связи) этих стран и превосходству над другими странами. Капитализм как саморазвивающаяся и расширяющаяся система предполагает экспансию и захват новых территорий и ресурсов, новых рынков сырья и сбыта продукции, поглощение экономически слабых конкурентов, разорение в военном и экономическом отношении слабых стран и их контроль.

История России последних столетий показывает усиливающееся агрессивное влияние Запада. Самые грандиозные по количеству жертв мировые войны 20-го века, направленные против России, нарастающее сегодня колоссальное противодействие нашей стране во всех сферах международных отношений, а также военная расправа с неподчиняющимися Западу государствами в Латинской Америке, Африке, Азии и Европе, демонстрируют обострение межцивилизационных конфликтов. Важнейшие события последних лет, как подтверждение западной экспансии и диктата (военного и экономического):

- Военные нападения НАТО, организация внутренних конфликтов и сетевых революций (Югославия, Ирак, Афганистан, Ливия, Киргизия, Узбекистан, Молдавия, Египет, Алжир, Тунис, Грузия, Украина, Сирия).
- Наличие более 730 [*] военных баз США за рубежом. Размещение новых баз и средств ПВО НАТО у границ России: в Польше, Румынии, Прибалтике.
- Экономические санкции против России, выражающиеся в основном в ограничении инвестиций и продажи ряда технологичных товаров, а также в запрете операций по счетам крупнейших российских компаний. Вопрос об отключении России от системы международных расчетов SWIFT возник еще в 2014 году.
- Обрушение (спланированное или спонтанное, на это есть разные точки зрения) цен нефтяного рынка резким наращиванием добычи сланцевой нефти в США, несмотря на убыточность этого направления и необратимый ущерб собственной экосистеме.

Эти внешние факторы отрицательно отражаются на российской экономике: нарушение и ограничение внешнеэкономических связей, ограничение внешней торговли, инвестиций и заимствований, вынужденные отвлечения средств и ресурсов на оборону, сокращение госбюджета, отрицательное пропагандистское влияние на население. В результате Россия вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (Китай, Индия, Иран, Корея, Бразилия, ЮАР, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со

странами ЕврАзЭс (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан). Предпринимаются действия по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчѐетах России и снизить финансовую зависимость от Запада. На рынке нефти сегодня разворачиваются серьезные конфликты и не все однозначно. Принятое ОПЕК и основными нефтедобывающими странами в декабре 2016 года соглашение о сокращении добычи нефти стабилизировало цены на уровне 50–56 долл. США/барр., но США, не присоединившиеся к этому соглашению, воспользовались ситуацией и увеличили добычу сланцевой нефти, что опять потянуло цены ниже 50 долл/барр. Однако учитывая недостатки сланцевой добычи, президент США снял запрет на разведку и добычу шельфовой нефти США. Какие будут итоги, покажет время, а пока наиболее вероятно, что цена нефти в ближайшем будущем будет на уровне 50 долл/барр.

Таблица 2.3

Экономические показатели

	Октябрь 2017г.	В % к		Январь-октябрь 2017 г. в % к январю-октябрю 2016 г.	Справочно		
		октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.		октябрь 2016г. в % к		январь-октябрь 2016 г. в % к январю-октябрю 2015 г.
					октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.	
1	2	3	4	5	6	7	8
Валовой внутренний продукт		101,6[1),2)]			99,6[3)]		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,5	96,2	102,0	100,7	98,1	100,5
Индекс промышленного производства[4)]		100,0	105,7	101,6	101,6	106,6	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	733,8	97,5	64,7	102,9	104,3	72,0	104,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	486,9	106,4	107,5	106,7	99,5	104,1	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	105,9	105,5	106,5	102,0	104,0	101,6

Продолжение табл. 2.3

1	2	3	4	5	6	7	8
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	138,4	96,1	97,4	98,5	…	…	…
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2585,4	103,0	100,2	100,8	95,7	100,3	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,3	100,3	100,7	100,2	99,2	100,5	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,1[5)]	117,9[6)]	99,57[)]	125,3[8)]	100,3[6)]	104,2[7)]	83,4[8)]
в том числе: экспорт товаров	30,6	120,7	105,8	125,7	96,4	109,9	76,5
импорт товаров	20,4	113,9	91,4	124,7	106,6	97,1	95,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7[9)]	104,2[2)]			99,4[3)]		
Индекс потребительских цен		102,7	100,2	103,9	106,1	100,4	107,4
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		107,6	101,2	107,5	102,8	100,4	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы[10)]		98,7	99,8	98,7	94,0	100,8	94,4

Окончание табл. 2.3

1	2	3	4	5	6	7	8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	38275[10)]	107,1[10)]	100,5[10)]	107,0[10)]	106,5	99,8	107,7
реальная		104,3[10)]	100,3[10)]	103,0[10)]	100,4	99,4	100,3
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9	94,1	101,1	93,3	96,4	102,1	100,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	96,6	85,1	91,5	96,7	100,6

1) Предварительная оценка.
2) Январь-декабрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.
5) Данные за декабрь 2017 года.
6) Декабрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Декабрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-декабрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-декабрь 2017 года.
10) Оценка.

Среди положительных тенденций по сравнению с 1 кварталом 2016 года наблюдаем снижение инфляции до 4,6 %, ощутимый рост грузоперевозок (+5,4 %), особенно, железнодорожных (+7,3 %), и внешнеторгового оборота (+33,6% – положительное сальдо), а также незначительный рост реальной зарплаты (+1,9%) и снижение числа безработных (–6 %).

Среди отрицательных: рост цен промтоваров (+13 %), по-прежнему отстающий товарооборот розничной торговли (–1,8 %) и услуг населению (-0,3%), снижение телекоммуникационных услуг (-5%).

Объемы строительно-монтажных работ вновь снизились по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (–4,3 %). Введено зданий общей площадью 21 033,3 тыс. кв.м. Из них жилых – 17 012,1 тыс. кв.м. (205,2 тыс. новых квартир и 4,8 млн.кв.м. индивидуального жилья (36,7% общего объема жилья)), промышленных зданий – 453,6 тыс. кв.м., сельскохозяйственных – 1 779,3 тыс. кв.м., коммерческих – 775,5 тыс. кв.м., учебного назначения – 174,7 тыс. кв.м.

Оценивая снижение объемов СМР в 2015–2016 годах, необходимо учитывать, что это произошло после колоссального роста объемов строительства в предыдущие годы. В 2015 «просевшем» году введено в эксплуатацию квадратных метров жилья в 2,8 раза больше чем в 2000 году. За 15 лет жилищный фонд РФ увеличился на 28,5 %, а средняя обеспеченность жильем возросла с 19,2 до 24,4 кв.м. на 1 человека.

Объем предоставленных кредитов на 1 марта 2017 года составил: организациям 32 537,2 млрд. руб (– 8,5%), физическим лицам – 10 791,0 млрд. руб. (+1,8%), из них ипотечных кредитов – 174,3 млрд. руб. (–14,3%) под 11,9% годовых (средневзвешенная ставка). Объем просроченной задолженности физ.лиц составил 1,6% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам.

Вклады населения на 1 марта 2017 года – 24 075,6 млрд. руб. (+4,8%).

Инфляция в марте 2017 г. к марту 2016 г. составила 4,3 %.

Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 02.05.2017г., – 9,25% годовых.

По состоянию на 2017 год в России реализуется 42 государственные целевые программы по направлениям: социального, экономического, оборонного, регионального и государственного развития. В 2016 году на их выполнение было направлено около 900 млрд руб. федеральных средств, половина которых – капитальные вложения (здания, сооружения, оборудование), около 150 млрд. руб. – инвестиции в научные исследования и разработки, а также около 700 млрд. руб. средств регионов.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Снижение мировых цен сырьевых товаров (прежде всего нефти, газа, металлов) со второй половины 2014 года и вызванное этим снижение курса

рубля по отношению к западным валютам уже в 2015 году привело к сокращению доходов госбюджета и повышению цен импортных товаров (как потребительских, так и производственного назначения). Учитывая, что доля импорта в общем объеме к тому времени составляла более 40%, это резко повысило цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения, что обрушило реальные доходы подавляющей части населения и компаний и резко сократило потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг, снижении количества сделок на рынке недвижимости. Далее, по цепочке, снизились объемы производства товаров и услуг не первой необходимости, объѐмы торговли товарами производственного назначения, объемы строительства, что привело к убыткам большого числа компаний, занятых в этих отраслях, а также компаний, связанных с добывающими отраслями, нарушению хозяйственных связей. Последовали сокращения штатов ряда организаций, увольнения работников, рост социальной напряженности, падение деловой активности бизнеса и населения. В начале 2016 года еще отчасти продолжались эти деструктивные события, но в том числе на фоне стабилизации мировых цен на сырье уже наметилась тенденция восстановления и роста макроэкономических показателей.

Из приведенных статистических данных видим, что основные экономические результаты после падения в 2015 году, начиная с 2016 года в целом показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Но такая положительная динамика проявляется не только по причине действия «невидимой руки рынка», проявления рыночных законов, этого было бы недостаточно. На структурные реформы направлено и исполняется 18 федеральных целевых программ направления «Инновационное развитие и модернизация экономики». Структурная реформа долгосрочна и, к сожалению, неизбежно сопровождается социальными проблемами (вытекающими из причин внешнего характера). Учитывая это, запланированы и реализуются 14 социальных госпрограмм, в том числе, социальной поддержки, занятости населения и другие.

Следовательно, учитывая высокую нефтегазовую зависимость госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа – процессы длительные, экономика в течение ближайших лет сохранит перечисленные проблемы и риски. Вместе с тем положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 1 кв. 2018 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей на основе комплексного государственного подхода и контроля вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП

в пределах 1,5–2% в течение 2017 года, а при благоприятной внешнеполитической конъюнктуре – до 3%.

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль как для населения, так и для бизнеса, и в целом для экономики – ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для собственника) зданий или сооружений, на нем построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надежной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому определяющее значение для ценности зданий и сооружений имеют местоположение, окружение и качественное состояние постройки. Качественные объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

По данным Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ) доля россиян, которые удовлетворены имеющимися у них жилищными условиями, выросла с 48 процентов в 2005 году до 72 процентов в 2018 году. У российского рынка недвижимости огромный потенциал роста. Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильем на душу населения у нас в перспективе стремится к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съемного жилья – к 30 % и более.

http://www.gks.ru/

2.3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.

2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.

3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) имеется:

1. Доходная недвижимость.

2. Условно доходная недвижимость.

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.

2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализации и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объект оценки относится к рынку жилой недвижимости. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

2.3.3. Факторы, влияющие на стоимость офисной недвижимости

1. Географическое месторасположение. Коммерческая недвижимость в мегаполисах может стоить намного дороже, нежели аналогичная в области. Расположенность вблизи основных транспортных магистралей и в центре – это факторы, оказывающие непосредственное влияние на стоимость недвижимости и размер арендной ставки. Преимуществом для любых видов коммерческой недвижимости являются земельные участки, обеспеченные коммуникациями и инфраструктурой.

2. Наличие посредников – важный фактор, оказывающий влияние на цену недвижимости. Как правило, владельцы объектов недвижимости самостоятельно не занимаются поиском клиентов, а работу перекладывают на посредников. Это в результате влияет на стоимость.

3. Для оценки стоимости недвижимости также принимается состояние объекта и его конструктивных элементов.

4. Величина арендной ставки, которая может зависеть от того, где находятся офисные помещения: в нежилых административных зданиях или бизнес-центре.

2.3.4. 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

Ниже, в табл.2.4, представлен проведенный анализ рынка земельных участков под строительство административных зданий в г. Казань на основе предложений, представленных в Интернет-ресурсе www.avito.ru.

По результатам анализа рынка, цена 1 кв.м. земельного участка под строительство административного здания составляет от 4 011 до 24 490 рублей. Среднерыночная цена составляет 12 071 руб./кв.м. (без учета поправки на торг).

Далее в табл.2.5 представлен анализ рынка административных зданий в г. Казань на основе предложений, представленных в Интернет-ресурсе www.avito.ru.

Таблица 2.4

Анализ рынка земельных участков под строительство

Текст объявления	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Источник
1	2	3	4	5
Казань, Нариманова - Галиаскара Камала, продаю в Центре ГОРОДА!!! ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК под строительство Административного здания, торговые объекты, рестораны, 1500 кв.м. Готовый согласованный проект прикладывается со всей разрешительной документацией. Имеется Рабочий проект, согласованный с комм. организациями. Парковка наземная, подземная-согласована. Удобное месторасположение с Центом города, Реч.порт. Ж/д. вокзал.	17 500 000	1 500	11 667	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_959603630
Казань, ул. Михаила Худякова. Участок расположен в центре города. Подъездные пути с ул. Московская и Г. Тукая, ровный, без строений, зона Д2И, возможность строительства гостиницы, административного здания, детского сада, индивидуального дома до 4 этажей. Все коммуникации вдоль границ. Обмен не интересует. Предложение от собственника. Возможен торг.	12 990 000	1 000	12 990	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1168969675

Продолжение табл. 2.4

1	2	3	4	5
Казань, Дементьева. Компания «Недвижимость и Закон» представляет Вашему вниманию продажу земельного участка в Авиастроительном районе г.Казань, ул. Дементьева. _____ Участок расположен на транспортной развязке пос.Караваево. Удобная конфигурация, выгодное местоположение, возможность использования участка для любых целей. Строительство небольшого офисного здания, объекта торговли, гостиницы эконом-класса, многоквартирного дома средней этажности – любое из этих направлений будет актуальным и логичным развитием для данного участка. Зона Д3. Возможно изменение зоны в Д2. Возможное использование участка: - многоквартирные жилые дома ; - торговые объекты; - предприятия общественного питания; - административные офисы.	36 000 000	3 560	10 112	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35.6_sot._izhs_975668142

Продолжение табл. 2.4

1	2	3	4	5
Казань, ул Мухамедьяра , Земельный участок площадью 91 сот. Расположен в Советском районе города Казани, рядом со строящимся жилым комплексом «Весна» и прилегающей частной застройкой. В 800м от Мамадышского тракта. Зона градостроительных регламентов - КС. Возможно строительство производственно-складских, торговых объектов, сервисных центров, АЗС, административных зданий. Кадастровый номер участка: 16:16:120602:1283	36 500 000	9 100	4 011	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9.1_sot._promnaznacheniya_1060997329
Казань, ул. Рустема Яхина. Продам земельный участок общей площадью 35 соток с выгодной локацией в самом центре Казани - на первой линии по ул. Рустема Яхина, между Привокзальной площадью и «Мерседес центром», в шаговой доступности от Казанского Кремля и в его визуальной видимости. Это узнаваемое место, со стабильным пешеходным и автомобильным трафиком, удобными подъездными путями и развитой транспортной и социальной инфраструктурой.	70 000 000	3 500	20 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1091689968

Продолжение табл. 2.4

1	2	3	4	5
Земельный участок имеет правильную форму, идеальную для строительства объекта практически любого назначения. Земля находится в собственности. Согласно видам разрешенного использования земельных участков, предложение относится к зоне коммерческого ядра центра города (ДКИ). Здесь могут быть построены объекты торговли или общественного питания, жилой дом, гостиницы, административные здания, медицинские и образовательные учреждения, банки, объекты развлекательного назначения или индустрии красоты, а также АЗС, автосалоны или станции техобслуживания автомобилей. Впрочем, список видов разрешенного использования участка гораздо шире.				
Казань, улица Восстания, 101, Предлагаем к продаже земельный участок площадью 2599 кв.м. под коммерческую застройку по адресу: г. Казань, Московский район, ул. Восстания, д. 101. Кадастровый номер: 16:50:100402:79. Назначение земельного участка (разрешенное использование): зона Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).	20 000 000	2 599	7 695	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._promnaznacheniya_519305291

Продолжение табл. 2.4

1	2	3	4	5
Участок находится в крупном жилом массиве, в густонаселенном районе г. Казани с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, на второй линии от улицы Восстания. Асфальтированные подъездные пути с ул. Восстания и ул. Бакалейная, прямая видимость с ул. Восстания. Все коммуникации имеются рядом с границей участка. Идеально подходит для строительства многоквартирного жилого дома с объектами торговли и сервиса на первом этаже, бизнес центра, офисного здания, торгового центра, универсального магазина, объекта сервисного обслуживания, отделения банка, официального представительства. Возможно получения от города дополнительного земельного участка 1000 кв.м. для организации парковки и благоустройства территории. Данный земельный участок имеет привлекательную инвестиционную составляющую для строительства. Собственник физическое лицо. Реальному покупателю при единовременной оплате возможен торг. Звоните с радостью отвечу по вопросам связанным с исходно-разрешительной документацией на строительство административно-офисного здания с подземной парковкой и по уже полученным техническим условиям.				

Продолжение табл. 2.4

1	2	3	4	5
Компания «Недвижимость и Закон» предлагает вам приобрести отличный участок общей площадью 13.45 соток по улице Мулланура Вахитова на первой линии !!! _____ _____ На данный момент вид разрешенного использования участка под Объекты бытового обслуживания .Зональность данного земельного участка Д2 (здесь приведены некоторые виды разрешенного использования в данной зональности - административные офисы; - здания (помещения) редакционных и издательских организаций, оказывающих информационные услуги, рекламных агентств; - здания (помещения) организаций, оказывающих правовые услуги; - здания (помещения) финансовых организаций; - торговые объекты, за исключением рынков; - объекты общественного питания; - объекты бытового обслуживания; и пр.	14 300 000	1 400	10 214	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1080306831

Продолжение табл. 2.4

1	2	3	4	5
Продается участок на первой линии вдоль Ноксинского Спуска, что по дороге в п. Вознесение и Офицерское поле. Участок ровный правильной формы под строительство административного здания с торговыми помещениями на первом этаже высотой до 5 этажей. Рядом жилой комплекс Грин Хаус, торговый комплекс Нокса, цена 1000000 рублей за сотку. продажа от собственника, возможен торг и ипотека. Рассмотрю вариант аренды, участка, партнерское сотрудничество.	20 000 000	2 000	10 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_967302485
Продам земельный участок находящийся в центре города Казань по адресу: Вахитовский район, ул. Нариманова, 17. Общая площадь 735 кв.м., стоимостью 18 000 000 р. Участок использовался под платную парковку автомобилей (заасфальтирован, огорожен металлическим забором, имеется будка для охранника и шлагбаум). В шаговой доступности от участка находится железнодорожный вокзал, центральный стадион, ЦУМ, центральный рынок, главные улицы Лево-Булачная, Татарстан, Пушкина. Недалеко расположились такие достопримечательности города, как Казанский кремль, мечеть Кул Шариф. Кремлевская Набережная.	18 000 000	735	24 490	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot._promnaznacheniya_1019414667

Окончание табл. 2.4

1	2	3	4	5
Земельный участок подойдет под строительство: • административных зданий, • торговые объекты: магазины, торг. центры, • объекты общественного питания, • объекты здравоохранения, • многоквартирный жилой дом не выше 3 этажей с использованием первых этажей под различные объекты (ресторан, магазин, детсад, аптека, отдел. банка и прочее). • Объекты тех.обслуживания (ремонт и мойка авто) • Паркинг и т.п.				
Казань, ул. Поперечно-Базарная. Продается земельный участок 9,9соток., разрешенное использование под строительство административно-офисного здания.В черте города зона Ж3.Участок ровный, первая линия, в собственности.Отлично подойдет под постройку офисного здания , медицинский центр, услуги населению.Все документы готовы.Разрешение на строительство 4-этажного здания площадью 700 кв.м.,подземной парковой.Есть возможность расширить участок.Места для наземной парковки.Торг возможен.	8 900 000	990	8 990	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1291292907

Таблица 2.5

Анализ рынка административных зданий в г. Казани

Текст объявления	Цена, руб.	Площадь здания, кв.м.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Источник
1	2	3	4	5
Трехэтажное здание административного назначения по адресу: Клары Цеткин 8/27. Первый этаж приспособлен под торговлю. Общая площадь 1932,3 квадратных метра. Здание в хорошем техническом состоянии, полная реконструкция проведена в 2009 году. Есть своя парковка. Возможно увеличение площади прилегающего земельного участка.	77 000 000,0	1 932,9	39 836,5	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_zdanie_1932.3_m_1003817068
Казань, ул. Садовая(Аметьево) Административное здание свободного назначения. Можно под арендный бизнес, можно под производство. Два этажа, общая площадь 524кв.м. Земля 10 соток. Имеется вода, свет, индивидуальное отопление. Городской телефон. Интернет.	18 000 000,0	524,0	34 351,1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_zdanie_1043271623
МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ • Республика Татарстан, г. Казань, ул. Васильченко, 16 • Рядом с железнодорожной станцией «Восстание-Грузовая»	62 700 000,0	2 090,0	30 000,0	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativno-hozyaystvennoe_zdanie_2090_m_1162994901

Продолжение табл. 2.5

1	2	3	4	5
• Московский район ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА • Год постройки 2009 • Отдельно стоящее здание общей площадью – 2090 кв.м. • 2 этажа • Распределение по типам площадей: офисные – 684,8 кв.м. торговые – 715,3 кв.м. производство и склад – 651,7 кв.м. • Оборудовано всеми инженерно-техническими коммуникациями • Удобные подъездные пути Объект обладает высокой коммерческой привлекательностью. В промышленной зоне сконцентрировано значительное количество предприятий. В шаговой доступности расположен технополис «ХимГрад», имеющий общие подъездные пути с объектом продажи. Количество резидентов технополиса превышает – 260 предприятий, что обеспечивает объекту постоянное нахождение в поле зрения. Район имеет хорошую транспортную доступность, городские асфальтированные дороги. Деловая активность района высокая.				

Продолжение табл. 2.5

1	2	3	4	5
Республика Татарстан, Казань, жилой массив. Константиновка, Заречная улица, 1А Административное здание, пять этажей, общая площадь 954 кв.м. земельный участок 7 соток, в собственности 2008 года постройки Первая линия, занято арендаторами: магазин продуктов, стоматология, офисы, оборудованное помещение под банк, имеются парковочные места Отопление индивидуальное, коммуникации в наличии. Собственник юр лицо, любая форма оплаты	38 000 000,0	954,0	39 832,3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_954_m_1404820782
Казань, ул. Владимира Кулагина, 10, Продается торгово-административное здание в перспективном районе Казани. Площадь - 1825,3 кв. метров), количество этажей - 3. Здание расположено на стыке производственной и деловой зоны. В данной части Приволжского района сосредоточено большое количество производственных предприятий. Удобная транспортная доступность и возможность увеличения территории земельного участка со стороны задней части здания позволят организовать автостоянку крупного грузового транспорта и работу крупной логистической или производственных компаний. Во всех помещениях выполнен ремонт, в данный момент комплекс заселен арендаторами.	73 000 000,0	1 825,3	39 993,4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_1825.3_m_1122272218

Продолжение табл. 2.5

1	2	3	4	5
Казань, улица Васильченко, 1к153 Здание бизнес-центра (административно-деловое здание 4 этажа) в Московском районе города. Общая площадь коммерческих площадей 10 360 квадратных метров, площадь земельного участка 7 141 квадратный метр/ Здание эксплаутируется, все инженерные сети и коммунальное хозяйство в хорошем состоянии. Есть постоянные якорные арендаторы, объект приносит прибыль. Возможно расширение земельного участка, либо продажа по частям. Объект расположен в активной производственно-деловой зоне, вблизи технополиса «Химград» и обширной производственно-складской зоны Москвоского и Авистроительного районов. Район очень перспективный, ведется постоянное строительство жилых домов среднего и безнес-классов. В зоне пешей доступности обновленный парк Урицкого и спортивыне объекты. Объект идеален для инвестирования с целью сохранения капитала и отлично подходит для воплощения смелых идей в сфере строительства современного технополиса с административно-производственной функцией.	361 564 000,0	10 360,0	34 900,0	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_10360_m_931765324

Продолжение табл. 2.5

1	2	3	4	5
Продам административное здание с пристроем и котельной площадью 918,4 кв.м вместе с земельным участком 23,2 соток по ул.Оренбургский тракт,8 (На территории ВЦ «Казанская Ярмарка»). Рядом остановка общественного транспорта, станция метро Аметьево,зелёная зона,ГИБДД РТ,ЖК «Манхэттен». 4 Отдельных входа,достойный ремонт,гардероб,3 банкетных зала,большая парковка. В данный момент располагается легендарный ресторан «Колос». Достойный торг реальному покупателю. Возможность взять в аренду как полностью,так и поэтажно (1 этаж-кафе 200 кв.м. за 100 тыс руб в месяц,2 этаж-ресторан-360 кв.м. за 180 тыс.).	50 000 000,0	918,4	54 442,5	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_918.4_m_1092909482
Предлагаем на продажу нежилое здание по адресу: г. Казань, ул. Качалова, д.75. Выгодное расположение на оживленной магистрали в центре города, первая транспортная линия. На пересечении улиц Качалова и Назарбаева, в самом центре города, на расстоянии 100 метров от выхода из метро «Суконная слобода». Обширный транспортный и людской поток позволит использовать здание как торговый, бытовой или административный комплекс (гостиница, хостел, ресторан, мед.центр). С одной стороны к зданию прилегает сквер.	85 000 000,0	1 100,0	77 272,7	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1100_m_1080985080

Продолжение табл. 2.5

1	2	3	4	5
Общая площадь здания около 1100 кв.м.: площадь первого этажа – 276,9 кв.м., второго- 238,9 кв.м., третий – 247,1 кв.м., цокольный этаж – 289,0 кв.м. Здание оборудовано лифтом.На территории имеется собственный паркинг на 15 машино-мест, кроме того разрешена парковка вдоль улицы Качалова. Стоимость предлагаемого здания составляет 100 000 000,00 рублей.				
Центр, ул. Бутлерова, 41 Продаю отдельно стоящее 2-этажное здание, общая площадь 548,6 кв.м. Здание 1840 года постройки, кирпичное; коммуникации центральные , отопление газовое. 1-й этаж – 265,9 кв.м., 2-этаж – 283 кв.м., требует ремонта. Расположено на участке 570 кв.м., в собственности. Земельный участок расположен в зоне Д2И (зона обслуживания населения на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры (Флигель 19 век); параметры разрешенного строительства (реконструкции) соответствуют зоне Д2. Расположено на первой линии проезжей части, есть карман для парковки 6-7 машин во дворе.	16 800 000,0	548,6	30 623,4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tsentr._otdelno_stoyaschee_zdanie_548_m_1388999534
Казань, ул. Габдуллы Тукая, 108 Уникальное предложение! Продается отдельно стоящий особняк в исторической и деловой части города Казани на собственном земельном участке по ул.Тукая. Отдельно стоящий особняк в исторической. 1-я линия. парковка на 15 машин. Парадный вход с 1-й линии, 1 вход со двора.	20 900 000,0	472,0	44 279,7	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie._osobnyak._v_tsentre._

Продолжение табл. 2.5

1	2	3	4	5
Очень красивое здание. Собственный внутренний двор и парковка. Здание находится на одной из основных улиц центра города, соседствует со зданиями ряда банков, министерств, ВУЗов, офисных и бизнес центров. Лучшее инвестиционное предложение. Все документы готовы. Все в собственности. Без обременений. Все коммуникации имеются. Имеется вся документация. Здание требует капитального ремонта. Имеются все наработки для проведения ремонта, имеется бригада, прораб, частично материал, подрядчики на выполнение работ, поставщики материалов и оборудования. Поможем с ремонтом. Возможно продажа с обязательством выполнить ремонт. Идеально подходит под представительство крупной компании, медицинский центр, офис, офис продаж, ресторан, сферу услуг, магазин непродовольственных товаров. Общая площадь: 472 м^2. Основное здание – 363 м^2 2 этажа + мансарда. Подвальное помещение с отдельным входом (под отдельного арендатора) – 119 м^2. Необходимо вложить около 5 млн рублей в капитальный ремонт.(Кровля, фасад, замена окон, внутренние инж. сети, благоустройство, отделка)				

Продолжение табл. 2.5

1	2	3	4	5
Стоимость: Все здание целиком 472м^2 с земельным участком 584 м2 всего – 20,9 млн. рублей. Цена после ремонта 36 млн (оценочно 75 тр/м^2). Аренда составит 4,2 млн в год. Супер предложение можно увеличить стоимость и получить реальную выгоду до 10 млн рублей. Звоните, все расскажу и дам «пошаговую инструкцию». Собственник.				
Казань, ул Габдуллы Тукая .Продается торгово-офисное отдельно стоящее здание, 1300кв.м, плюс участок 2000кв.м земли в собственности. Сдано фактически на 100% - в числе арендаторов крупные и стабильные компании, в том числе «Пятерочка». Окупаемость 7 лет. Рассмотрим разные варианты обмена на другую коммерческую недвижимость, как с вашей доплатой, так и с нашей.	37 999 999,0	1 300,0	29 230,8	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_zdanie_s_pyaterochkoy_1300_m_1567372883
Казань, ул. Московская, д. 42, Продаю отдельно стоящее здание в центре города с собственным земельным участком, расположенное в Вахитовском районе г. Казани по адресу ул. Московская, д. 42.	38 000 000,0	492,6	77 141,7	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_zemelnym_uchastkom_848861898

Продолжение табл. 2.5

1	2	3	4	5
Трехэтажное здание с цокольным этажом и антресолью относится к памятникам архитектуры. Проведена полная реконструкция в 2007 году с усилением несущих конструкций и заменой всех коммуникаций. Красивый легкоузнаваемый фасад здания из керамического кирпича. Общая площадь 492,6 кв.м., площадь земельного участка (в собственности) 417 кв.м., организована своя парковка. Здание находится в идеальном состоянии и полностью функционирует (сдано в аренду). Вода и канализация центральные, газовое отопление. Приятно низкий уровень эксплуатационных расходов. Первая линия, несколько входных групп. По соседству находится огромная парковка для посетителей.				
Казань, улица Аделя Кутуя, 50 . Продается отдельно стоящее здание на первой линии в Советском районе Высокий пешеходный и автомобильный трафик Хорошая транспортная доступность Офисный центр заселен арендаторами на 90%. Коммерческие площади занимают более 20-ти организаций, из которых две, имеют статус федеральных. Средняя окупаемость данного проекта 8-9 лет.	176 520 000,0	2 942,0	60 000,0	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2942_m_1080324286

Окончание табл. 2.5

1	2	3	4	5
Помещение оборудовано: - Всеми инженерными коммуникациями - Системой видеонаблюдения - Системой ОПС - Системой приточно-вытяжной вентиляции - Кондиционированием (частично) - Наземным паркингом на 20 машино/мест. - 2 заезда, со стороны ул. Седова и Аделя Кутуя.				
Казань, Пушкина 25, Продаю здание в историческом центре города. 3 этажа+ цоколь. 748 кВ.м. Высокий трафик. Имеется небольшая парковка. Земля под зданием в собственности	55 000 000,0	748,0	73 529,4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1125594609

По результатам анализа рынка цена 1 кв.м. административного здания в Казани, имеющей схожее с объектом оценки расположение, составляет от 30 000 до 77 273 рублей. Среднерыночная цена составляет 47 531 руб./кв.м. (без учета поправки на торг).

2.4. Расчет стоимости земельного участка методом сопоставимых продаж

Определение рыночной стоимости земельного участка проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ №568-р от 06.03.2002 г.

Ниже в табл.2.6 представлен анализ рынка арендных ставок за нежилые помещения офисного назначения на основе предложений, представленных в Интернет-ресурсе www.avito.ru.

По результатам анализа рынка ставка аренды за 1 кв.м. офисного помещения в г. Казань составляет от 1 000 до 1 567 рублей. Среднерыночная ставка аренды составляет 1 278 руб./кв.м. (без учета поправки на торг).

Расчет стоимости земельного участка осуществлен методом сопоставимых продаж, как наиболее точно отражающего ситуацию на рынке.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Таблица 2.6

Примеры предложений по объектам-аналогам

Текст объявления	Стоимость аренды, руб	Площадь, кв.м.	Ставка аренды за 1 кв.м., руб.	Источник
1	2	3	4	5
Сдаётся коммерческое помещение с ремонтом площадью 150 кв.м. на 1 этаже в центре города. Есть парковка для сотрудников, охрана, телефон, интернет, ремонт, удобная инфраструктура. Имеется отдельный вход. Арендная плата 1500 кв.м + коммуналка В нескольких кварталах супермаркеты - Бахетле, Эдельвейс, торговые центры - Кольцо, ГУМ, Детский мир, Сувар плаза. Рядом центр - ул Баумана, Филармония, театр Кукол, RLX-Cinema, Парк тысячелетия, сквер Тукая, Баскет холл, фитнес клуб- Планета фитнес, Йога-центр, школы, детсады. Исключительно удачное месторасположение. Собственник.	225000	150	1500	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_150_m_802440310
Казань, ул Галиаскара Камала, 41 , Помещение сдается собственником. Настоящий класс "В"! Сдаётся просторный офис правильной прямоугольной формы с высотой потолка 3,3 метра. Двойные рамы обеспечивают абсолютное тепло в помещении. У нас нет батарей – теплые полы! Бесплатная парковка на 250 машиномест!	41900	39	1074,36	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_39_m_975738202

Продолжение табл. 2.6

1	2	3	4	5
Сдам офисное помещение класса А в бизнес-центре "Татария". Предлагается в аренду офисное помещение площадью 192 кв.м. на 2-м этаже с отдельным входом по картам доступа. Высота потолков - 3 м. В настоящее время планировка предусматривает наличие большой комнаты формата open space, а также комнаты на 5-6 рабочих мест, комнаты руководителя, переговорной, серверной и санзула.	263040	192	1370	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_192_m_1094574595
Предлагается на аренду офисно-торговое помещение,общей площадью от 350 до 2080м2(возможна продажа) Жилой комплекс “Победа” расположился в Советском районе, через дорогу от ТЦ Мега. В непосредственной близости находится остановка общественного транспорта Ул. Закиева и остановка ускоренного трамвая №5. Рядом есть ТЦ Мега, ТЦ Южный, гипермаркет Мегастрой, молочная кухня, детская поликлиника, через дорогу – автозаправочные станции Татнефть, автомойка Акваматик, аптека Здоровые люди, аптека Татехмедфарм, в 10-ти минутах езды Агропромышленный рынок.	350000	350	1000	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_350_m_1181109202

Продолжение табл. 2.6

1	2	3	4	5
Жилой комплекс расположен на оживленной магистрали Проспект Победы, которая имеет по 4 полосы в каждую сторону.				
Сдается в долгосрочную аренду офисное помещение в центре города. Площадь 370 квадратных метров, второй этаж исторического здания. Отдельный вход со двора и с улицы Карла Маркса, есть парковка для посетителей и сотрудников. Помещение подготовлено к чистовой отделке по проекту арендатора, проведены все коммуникации, в том числе системы кондиционирования. Есть второй свет, высокие потолки. Возможно расширение на 193 квадратных метра за счет мансардного этажа на выгодных условиях.	370000	370	1000	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_370_m_1043309162
Сдается помещение свободного назначения ранее использовалось под офис для обслуживания юр. лиц мегафона. Свободная планировка. Имеется запасной выход. парковка во внутреннем дворе и в кармане для парковки снаружи. панорамное остекление и свободная планировка. Место для солидной компании. Может рассматриваться также под общепит, салон бутик. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Все помещения оборудованы кондиционерами. № объявл. 8 813 690	215000	150	1433,33	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_150_m_1050426530

Окончание табл. 2.6

1	2	3	4	5
Аренда помещения преимущественно под офис, салон или торговлю, расположенное в ЖК «Вишневый Сад» (ул.Ульянова-Ленина, д.67/2). Площадь помещения - 134 кв.м. Входная группа с ул.Ульянова-Ленина (напротив дома-музея В.И. Ленина). Помещение состоит из 5 рабочих кабинетов, укомплектованных мебелью и техникой. Помещение с качественной дизайнерской отделкой, смонтирована система центрального кондиционирования, пожарная и охранная сигнализация, высокоскоростной интернет, санузел. Заключение договора аренды на длительный срок с регистрацией в регистрационной палате. Прямое предложение от собственника без комиссий! Рядом улицы: Муштари, Бутлерова, Айвазовского, Маяковского, Волкова, Достоевского.	210000	134	1567,16	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_146_m_1380270883

Оцениваемый объект представляют собой земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: административные офисы (5-й вид), кадастровый номер 16:50:090300:28, общей площадью 598 кв.м, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10

Выбор объектов-аналогов

В процессе реализации первого этапа применения метода сопоставимых продаж, анализируется информация, имеющееся в свободном доступе (периодические [тные издания, интернет ресурсы и т.п.).

Ниже в табл.2.7 представлена информация по объектам-аналогам по состоянию на 01 апреля 2018 года. Копии информации по объектам-аналогам приведены в Приложении.

Таблица 2.7

Объекты-аналоги для расчета стоимости земельного участка

Текст объявления	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Источник
1	2	3	4	5
Казань, Нариманова - Галиаскара Камала, продаю в Центре ГОРОДА!!! ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК под строительство Административного здания, торговые объекты, рестораны, 1500 кв.м. Готовый согласованный проект прикладывается со всей разрешительной документацией. Имеется Рабочий проект согласованный с комм организациями. Парковка наземная, подземная-согласована. Удобное месторасположение с Центом города, Реч.Порт. ЖдВокзал.	17 500 000	1 500	11 667	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_959603630

Продолжение табл. 2.7

1	2	3	4	5
Казань, ул. Михаила Худякова, Участок расположен в центре города. Подъездные пути с ул. Московская и Г. Тукая, ровный, без строений, зона Д2И, возможность строительства гостиницы, административного здания, детского сада, индивидуального дома до 4-ех этажей. Все коммуникации вдоль границ. Обмен не интересует. Предложение от собственника. Возможен торг.	12 990 000	1 000	12 990	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1168969675
Компания «Недвижимость и Закон» предлагает вам приобрести отличный участок общей площадью 13.45 соток по улице Мулланура Вахитова на первой линии. На данный момент вид разрешенного использования участка под Объекты бытового обслуживания .Зональность данного земельного участка Д2 (здесь приведены некоторые виды разрешенного использования в данной зональности - административные офисы;	14 300 000	1 400	10 214	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1080306831

Окончание табл. 2.7

1	2	3	4	5
- здания (помещения) редакционных и издательских организаций, оказывающих информационные услуги, рекламных агентств;- здания (помещения) организаций, оказывающих правовые услуги; - здания (помещения) финансовых организаций; - торговые объекты, за исключением рынков; - объекты общественного питания; - объекты бытового обслуживания; и пр.				

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения приведен в таблице 2.8

Таблица 2.8

Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Ед. изм.	Земельный участок	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	2	3	4	5	6
Месторасположение		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Нариманова - Галиаскара Камала	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Худякова	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Вахитова
Источник			https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_959603630	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1168969675	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1080306831
Общая площадь	$м^2$	598,0	1 500,0	1 000,0	1 400,0
Общая цена	руб.		17 500 000	12 990 000	14 300 000
Цена за ед. общей площади	$руб/м^2$		11 666,7	12 990,0	10 214,3
Имущественные права	*	собственность	собственность	собственность	Собственность
Условия финансирования	*	рыночные	рыночные	рыночные	Рыночные
Условия продажи	*	типичные	типичные	типичные	Типичные
Торг		продажа	предложение	предложение	Предложение

Продолжение табл. 2.8

1	2	3	4	5	6
Место-расположение	район	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Нариманова - Галиаскара Камала	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Худякова	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Вахитова
Категория земель	*	земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы	земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство административного здания, торговые объекты, рестораны	земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: строительства гостиницы, административного здания, детского сада, индивидуального дома до 4-ех этажей	земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объекты бытового обслуживания (административные офисы; - здания (помещения) редакционных и издательских организаций, оказывающих информационные услуги, рекламных агентств; - здания (помещения) организаций, оказывающих правовые услуги;-

Окончание табл. 2.8

1	2	3	4	5	6
					- здания (помещения) финансовых организаций; - торговые объекты, за исключением рынков; - объекты общественного питания; - объекты бытового обслуживания; и пр.
Транспортная доступность	*	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути
Выход на красную линию	*	вторая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Наличие водоснабжения		имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие газоснабжения		имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие электроснабжения		имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Площадь	*	598,0	1 500,0	1 000,0	1 400,0

Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения для подхода сопоставимых продаж при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) единицы площади (1 м2) сопоставимых объектов недвижимости или показатель стоимости продажи (предложения) единицы машин, оборудования и других объектов оценки.

В качестве единицы для сравнения выбрана стоимость за 1 кв.м. недвижимости.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

При отсутствии необходимой информации по основным ценообразующим факторам объектов-аналогов характеристики по данным факторам уточняются в результате телефонных переговоров.

Пояснения к внесению корректировок:

Корректировка на имущественные права

Оценке подлежит право собственности.

Информация об имущественных правах объектов-аналогов уточнена в результате телефонных переговоров с продавцами земельных участков.

Объект-аналог №1 – предлагается на продажу на праве собственности.

Объект-аналог №2 – предлагается на продажу на праве собственности.

Объект-аналог №3 – предлагается на продажу на праве собственности.

Поскольку выбранные объекты-аналоги предлагаются на продажу на праве собственности, так же как объект оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя. В этом случае стоимость данного объекта должна быть выше, исходя из процентной ставки и условий погашения кредита (порядок оплаты по условиям рассрочки).

При анализе данного элемента сравнения необходимо учесть условия финансирования (наличные денежные средства, возврат задолженности, переуступка прав требования, бартер, кредитование). Необходим тщательный анализ.

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты предложения, то выявить специфичные условия финансирования не удалось в силу отсутствия информации. В рамках данного расчета принято, что у всех аналогов, как и у объекта исследования, типичные

условия финансирования, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка на условия продажи

Суть данного элемента сравнения в наличие специфических, нетипичных отношений между сторонами сделки (родственные отношения, ограниченность времени у продавца, отношения между головной и дочерней фирмой и т.п.).

Корректировка по данному элементу сравнения вводится в случае, если сделка купли-продажи была осуществлена в нетипичных условиях. Например, продавец согласился на снижение цены в связи со срочной продажей.

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как исследуемый объект и сравнимые объекты имеют одинаковые характеристики по данному элементу сравнения.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг). Так как в качестве объектов-аналогов были выбраны объекты предложения, цены были скорректированы. Реальные цены, по которым заключаются договора купли-продажи имущества, как правило, ниже цен предложения (как правило, имеются элементы торга и могут быть заложено вознаграждение посредников на рынке недвижимости).

Корректировка на торг принята на основании справочника оценщика недвижимости – 2017 под ред. Лейфера Л.А. «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20]. Среднее значение корректирующих коэффициентов по цене предложений земельных участков под торгово-офисную застройку составляет 9,7%, корректировка принята в размере (–9,7%).

Справочник оценщика недвижимости – 2017 под ред. Лейфера Л.А. «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 основан на материалах опроса около 220 ведущих оценщиков из более 60 городов России. Наряду с результатами экспертных исследований в данный том включены некоторые результаты статистического анализа и обработки рыночных данных по ценам продаж (предложений) свободных земельных участков, опубликованных в печатных и электронных средствах информации. Это позволило рассчитать некоторые рыночные соотношения для земельных участков, которые посредством экспертного опроса получить не представляется возможным. Таким образом, данный источник является достоверным, отражающим так же и рыночные условия рынка.

Корректировка на местоположение

Одним из главных факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является его местоположение. Корректировка цены сравниваемых объектов на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между сравниваемым объектом и исследуемым объектом для определения его более или менее выгодным месторасположения.

При сопоставлении местоположения аналогичные участки проанализированы на влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Так как все объекты-аналоги, как и объект исследования, расположены в схожих с точки зрения коммерческой привлекательности районах, введение корректировки не требуется.

Корректировка на категорию земель.

Все сопоставимые объекты и объект оценки относятся к землям населенных пунктов, предназначенным для строительства административного здания. Корректировка не вводилась.

Корректировка на транспортную доступность.

Корректировка не производилась, так как объект исследования и все объекты-аналоги имеют схожую транспортную доступность.

Корректировка на выход на красную линию.

Объект исследования расположен на второй линии по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10.

Информация о расположении относительно красной линии объектов-аналогов уточнялась в результате телефонных переговоров с продавцами земельных участков.

Объект-аналог №1 – земельный участок расположен на первой линии.

Объект-аналог №2 –земельный участок расположен на первой линии.

Объект-аналог №3 –земельный участок расположен на первой линии.

Все объекты-аналоги расположены на первой линии, требуется введение понижающей корректировки.

Корректировка принята на основании справочника оценщика недвижимости – 2017 под ред. Лейфера Л.А. «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20]. Отношение удельной цены земельных участков под торгово-офисную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог составляет 1,33.

Расчет корректировки:

$$100\%*(1/1{,}33–1) = –24{,}8\%.$$

Корректировка на расположение относительно красной линии для всех объектов-аналогов принята в размере (–24,8%).

Корректировка на наличие коммуникаций

На территории объекта исследования имеются все коммуникации: газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и канализация.

Информация о наличии инженерных коммуникаций объектов-аналогов уточнялась в результате телефонных переговоров с продавцами земельных участков.

Объект-аналог №1 – коммуникации находятся рядом с земельным участком.

Объект-аналог №2 – коммуникации находятся рядом с земельным участком.

Объект-аналог №3 – коммуникации находятся рядом с земельным участком.

Так как все объекты-аналоги не имеют инженерных коммуникаций на участке, то требуется ввести повышающие корректировки на наличие электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации.

Корректировка на наличие газоснабжения.

Корректировка на наличие газоснабжения вводилась на основании справочника оценщика недвижимости – 2017 под ред. Лейфера Л.А. «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20]. Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением, составляет 1,15.

Так как корректировка повышающая, то:

100%*(1*1,15-1) = 15%.

Примем корректировку для всех объектов-аналогов в размере (+15%).

Корректировка на наличие электроснабжения

Корректировка на наличие электроснабжения вводилась на основании справочника оценщика недвижимости – 2017 под ред. Лейфера Л.А. «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20]. Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением, составляет 1,16.

Так как корректировка повышающая, то:

100%*(1*1,16-1) = 16%.

Примем корректировку для всех объектов-аналогов в размере (+16%).

Корректировка на наличие водоснабжения и канализации

Корректировка на наличие водоснабжения и канализации вводилась на основании справочника оценщика недвижимости – 2017 под ред. Лейфера Л.А. «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20]. Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией, составляет 1,16.

Так как корректировка повышающая, то:

$$100\%*(1*1,16-1) = 16\%.$$

Примем корректировку для всех объектов-аналогов в размере (+16%).

Корректировка на площадь

В зависимости от изменения площади земельного участка меняется стоимость за квадратный метр. Зависимость цены удельной площади от площади участка выражается нелинейной кривой. Этого логично было ожидать, поскольку падение стоимости с ростом размера участкам не может быть одинаковым, т.к. в противном случае участки достаточно большой площади ничего бы не стоили.

Расчет корректировки с применением регрессионного анализа является не корректным. В результате проведения данного анализа, выявлены грубые ошибки – отрицательные значения в поправках для объектов-аналогов.

Вследствие вышесказанного принято решение применить корректировки на площадь на основании оценщика недвижимости – 2017 под ред. Лейфера Л.А. «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.

Ниже в (табл. 2.9) представлены корректировки на площадь *(на основании справочника оценщика недвижимости – 2017 под ред. Лейфера Л.А. «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017)* .

Таблица 2.9

Корректировки на площадь

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>3,0	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Так как площадь всех объектов-аналогов, в отличие от объекта исследования, находится в диапазоне 0,1–0,5 га, корректировка составляет 11%.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Заключительным этапом расчета стоимости земельного участка является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости исследуемого участка.

Изначально было определено отклонение (в %) от первоначальной цены до итоговой цены с учетом введения всех корректировок.

-1 объект-аналог: 16,6%;

-2 объект-аналог: 16,6%;

-3 объект-аналог: 16,6%.

Далее согласование производится путем расчета средневзвешенной величины при помощи метода ранжирования (рейтингования), наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок, соответственно:

-1 объекту-аналогу присвоено – 1б;

-2 объекту-аналогу присвоено – 1б;

-3 объекту-аналогу присвоено – 1б.

Сумма баллов 3 б.

Далее скорректированным ценам аналогов присваиваем рассчитанные математическим способом по формуле (2.1) весовые коэффициенты.

$$Уi = (ni) / сумма\ (ni), \qquad (2.1)$$

где Уi – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;
ni – результаты рейтинга по каждому объекту-аналогу.

Для 1 объекта-аналога: Уi=1/3=0,333;
Для 2 объекта-аналога: Уi=1/3=0,333;
Для 3 объекта-аналога: Уi=1/3=0,333.

Далее скорректированные цены по каждому объекту-аналогу умножаем на весовой коэффициент и суммируем значения по формуле (2.2):

$$С = сумма\ (С_{скор} * Уi), \qquad (2.2)$$

где С – скорректированная цена объекта исследования за 1 кв.м.;
$С_{скор}$ – скорректированные цены по каждому объекту-аналогу;
Уi – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога.

С= сумма (13 605,7 *0,333+ 15 148,9 *0,333+ 11 911, 9*0,333) = 13 555,5 руб.

Далее, умножив результат на площадь земельного участка по формуле (2.3), получаем итоговую стоимость объекта.

$$С_{итог} = С * S, \qquad (2.3)$$

где $С_{итог}$ – это итоговая стоимость объекта исследования, руб;
С – скорректированная цена объекта исследования за 1 кв.м.;
S – площадь объекта исследования.

$С_{итог}$ = 598 * 13 555,5 = 8 106 188 руб.

Таким образом, стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: административные офисы (5-й вид), кадастровый номер 16:50:090300:28, общей площадью 598 кв.м, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10 составляет 8 106 188 (восемь миллионов сто шесть тысяч сто восемьдесят восемь) рублей.

Расчет стоимости земельного участка представлен в табл.2.10

Таблица 2.10

Расчет стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: административные офисы (5-й вид), кадастровый номер 16:50:090300:28, общей площадью 598 кв.м, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10 методом сопоставимых продаж

Элемент сравнения	Ед. изм.	Земельный участок	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	2	3	4	5	6
Место-расположение		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10	Республика Татар-стан, г. Казань, ул. Нариманова - Галиаскара Камала	Республика Татар-стан, г. Казань, ул. Худякова	Республика Татар-стан, г. Казань, ул. Вахитова
Источник			https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_959603630	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1168969675	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1080306831
Общая площадь	$м^2$	598,0	1 500,0	1 000,0	1 400,0
Общая цена	руб.		17 500 000	12 990 000	14 300 000
Цена за ед. общей площади	$руб/м^2$		11 666,7	12 990,0	10 214,3
Имущественные права	*	собствен-ность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Продолжение табл. 2.10

1	2	3	4	5	6
Сумма корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		11 666,7	12 990,0	10 214,3
Условия финансирования	*	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	*	типичные	типичные	типичные	типичные
Торг		продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Сумма корректировки	руб.		-1 131,7	-1 260,0	-990,8
Скорректированная цена	руб.		10 535,0	11 730,0	9 223,5
Месторасположение	район	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Нариманова - Галиаскара Камала	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Худякова	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Вахитова
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Сумма корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		10 535,0	11 730,0	9 223,5

Продолжение табл. 2.10

1	2	3	4	5	6
Категория земель	*	земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы	земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство административного здания, торговые объекты, рестораны	земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: строительства гостиницы, административного здания, детского сада, индивидуального дома до 4-ех этажей	земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объекты бытового обслуживания (административные офисы; - здания (помещения) редакционных и издательских организаций, оказывающих информационные услуги, рекламных агентств; - здания (помещения) организаций, оказывающих правовые услуги; - здания (помещения) финансовых организаций; - торговые объекты, за исключением рынков; - объекты общественного питания; - объекты бытового обслуживания; и пр.

Продолжение табл. 2.10

1	2	3	4	5	6
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Сумма корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		10 535,0	11 730,0	9 223,5
Транспортная доступность	*	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути	хорошая, имеются круглогодичные подъездные пути
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Сумма корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		10 535,0	11 730,0	9 223,5
Выход на красную линию	*	вторая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка	%		-24,8%	-24,8%	-24,8%
Сумма корректировки	руб.		-2 613,9	-2 910,4	-2 288,5
Скорректированная цена	руб.		7 921,1	8 819,5	6 935,0
Наличие водоснабжения		имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Продолжение табл. 2.10

1	2	3	4	5	6
Корректировка	%		16,0%	16,0%	16,0%
Сумма корректировки	руб.		1 267,4	1 411,1	1 109,6
Скорректированная цена	руб.		9 188,4	10 230,7	8 044,6
Наличие газоснабжения		имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%		15,0%	15,0%	15,0%
Сумма корректировки	руб.		1 378,3	1 534,6	1 206,7
Скорректированная цена	руб.		10 566,7	11 765,2	9 251,2
Наличие электро-снабжения		имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%		16,0%	16,0%	16,0%
Сумма корректировки	руб.		1 690,7	1 882,4	1 480,2
Скорректированная цена	руб.		12 257,4	13 647,7	10 731,4
Площадь	*	598,0	1 500,0	1 000,0	1 400,0

Продолжение табл. 2.10

1	2	3	4	5	6
Корректировка	%		11,0%	11,0%	11,0%
Сумма корректировки	руб.		1 348,3	1 501,2	1 180,5
Скорректированная цена	руб.		13 605,7	15 148,9	11 911,9
Валовая процентная корректировка	*		16,6%	16,6%	16,6%
Рейтинговая оценка	балл		1	1	1
Весовой коэффициент	*	1,000	0,333	0,333	0,333
Цена за ед. общей площади	руб/м^2	13 555,5			
Стоимость объекта	руб.	**8 106 188**			

2.5. Расчет стоимости административного здания затратным подходом

Оценка по затратному подходу основана на принципе воспроизводства либо замещения (восстановительная стоимость определяется на основе двух стоимостей: воспроизводства либо замещения). Стоимость воспроизводства – стоимость точной копии объекта, воспроизводимой в современных ценах и условиях. Стоимость замещения – стоимость объекта, аналогичного существующему, и выполняющему те же функции. При этом исходят из того, что для потребителя ценность имеет не столько сам объект, сколько те функции, которые он выполняет.

2.5.1. Расчет полной восстановительной стоимости

Существуют следующие методы оценки полной восстановительной стоимости:

1. Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2, 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Расчет стоимости объекта недвижимости производится по формуле (2.4):

$$C_{пвс} = C_{ед.} * V(S) * К_п * К_{кс} * И * К_{пр} * НДС, \qquad (2.4)$$

где $C_{пвс}$ – полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки;

$C_{ед.}$ – стоимость 1 м^2 типичного сооружения на базовую дату;

V (S) – строительный объем объектов оценки, куб.м (площадь объектов оценки, кв.м);

$К_п$ – поправочный коэффициент, который может включать в себя:

$К_{уд.в.}$ – поправочный коэффициент на удельный вес строения;

$К_{оц}$ – корректировка на разницу в объеме (V) или площади (S) оцениваемого объекта (V_o, S_o) и объекта-аналога (V_a, S_a);

$К_{кс}$ – корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений; и прочие коэффициенты, характеризующие отличие.

И – индекс удорожания цен к дате оценки;

$К_{пр}$ – коэффициент предпринимательской прибыли (прибыль застройщика);

$К_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий НДС (%).

2. Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и

т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле (2.5):

$$C_{зд} = (\sum V_j \cdot C_j) \cdot К_н, \qquad (2.5)$$

где Сзд – стоимость строительства здания в целом;
Vj – объем j-го компонента;
Cj – стоимость единицы объема;
Кн – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта Кн =1).

3. Метод количественного обследования основан на детальных количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, другими словами, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Стоимость исследуемого объекта в рамках затратного подхода рассчитывается как стоимость замещения. При этом используется метод сравнительной единицы. Характеристика оцениваемого здания приведена в табл. 2.11.

Расчет полной восстановительной стоимости административного здания с применением справочников Ко-Инвест

При расчете полной восстановительной стоимости административного здания с применением справочников Ко-Инвест используются:

1. Укрупненный показатель стоимости строительства (УПСС) удельной единицы, определяемой из справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016г, расценка ruОЗ.03.000.0007.

2. Региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2016 г. из справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016г

3. Справочник оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.

Таблица 2.11

Характеристика оцениваемого здания

Тип здания	3-этажное здание
Год постройки	2002
Конструктивные элементы	Фундамент железобетонный, стены кирпичные, внутренние стены и перегородки кирпичные/из гипсолитовых плит, перекрытия и покрытия сборные железобетонные, кровля – деревянные стропила / оцинкованная сталь, полы – деревянные/ цементные/ керамическая плитка
Техническое обеспечение здания	Газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, вентиляция.
Организованная стоянка личного а/м или подземный гараж	Наземная парковка на прилегающей территории
Количество этажей в здании	3
Состояние подъезда	Хорошее

4. Приложение к письму Минстроя России №4688-ХМ/05 от 19.02.2016 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на I квартал 2016 года».

5. Приложение к письму Минстроя России №45082-ХМ/09 от 05.12.2017 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на VI квартал 2017 года».

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;

б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;

в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);

г) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;

д) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;

е) произвести расчеты стоимости объекта.

Расчетная формула определения полной восстановительной стоимости (замещения) с учетом основных и наиболее часто используемых корректировок на дату оценки имеет вид формулы (2.6):

$$С_{пвс} = С_{ед.} * V(S) * К_{п} * К_{кс} * И * К_{пр} * НДС, \quad (2.6)$$

где $С_{пвс}$ – полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки, рублей;

$С_{ед.}$ – единица стоимости строительства в уровнях цен на 01.01.2016 г., определяемой из справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016 г.;

V (S) – строительный объем объекта оценки, куб.м (площадь объекта оценки, кв.м);

$К_{п}$ – поправочный коэффициент, который может включать в себя:

$К_{уд.в.}$ – поправочный коэффициент на удельный вес строения;

$К_{оц}$ – корректировка на разницу в объеме (V) или площади (S) оцениваемого объекта ($V_{о}$, $S_{о}$) и объекта-аналога ($V_{а}$, $S_{а}$). Корректировка определяется в соответствии с рекомендациями по использованию справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016 г;

$К_{рег}$ – региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2016 г., принят на основании справочника (УПСС) удельной единицы, определяемой из справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016 г, и составил 0,991;

И – индекс удорожания цен после издания справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016 г к дате оценки. Определяется отношением индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ по объектам строительства на VI квартал 2017 года (Письмо Минстроя России №45082-ХМ/09 от 05.12.2017 г.) к индексу изменения стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на I квартал 2016 года (Письмо Минстроя России №4688-ХМ/05 от 19.02.2016 г.). Принимается равным 1,081 ($И_{4кв.2017}$ / $И_{1кв.2016}$ = 5,75/5,32);

$К_{пр}$ – коэффициент предпринимательской прибыли (прибыль застройщика). Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) – это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Прибыль предпринимателя принята на основании справочника оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сход-

ные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20]. Значение прибыли предпринимателя для оцениваемого сегмента недвижимости составляет 18,5%.

Ниже, в табл.2.12 представлен расчет полной восстановительной стоимости объектов затратным подходом.

Таблица 2.12

Расчет полной восстановительной стоимости объектов затратным подходом

Наименование	Здание по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, д. 10
Объем, куб.м	1 384
Материал стен	кирпич
Год постройки	2002
Ссылка на объект или таблицу в справочнике Ко-Инвест "Общественные здания 2016"	ruO3.03.000.0007
Ед. измерения	куб.м
Значение	9 767
Поправка на различие объекта оценки и объекта-аналога из справочника	1
Региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2016 г.	0,991
Индекс удорожания из уровня цен по состоянию на 01.01.2016 г. в уровень цен на дату оценки	1,081
НДС	1,18
Прибыль предпринимателя	1,185
Полная восстановительная стоимость	20 245 453

2.5.2. Расчет совокупного износа

При оценке объектов недвижимости принято пользоваться понятием совокупного износа.

Совокупный износ складывается из физического износа, функционального износа и внешнего износа.

Совокупный износ может определяться как непосредственно путем осмотра объектов недвижимости и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, так и с помощью определенных методик, основанных на учете физических или экономических факторов срока службы объектов недвижимости. Он также может рассчитываться косвенно, с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

В оценке недвижимости износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине».

Физический износ – уменьшение стоимости имущества вследствие потери конструктивными элементами оцениваемой недвижимости своих свойств, т.е., другими словами, старение.

Функциональный износ (или моральный износ) – уменьшение стоимости имущества вследствие потери им способности соответствовать современным требованиям, т.е. разница между конструкцией данных объектов и современными строительными стандартами или другими словами не соответствие духу времени.

Внешний износ (или экономическое устаревание) – вызывается факторами, внешними по отношению к объектам оценки, учитывающими анализ местоположения оцениваемой недвижимости.

Совокупный износ объекта определяется по формуле (2.7):

$$И = 1 - (1 - Ифиз) x (1 - Ифун) x (1 - Ивнеш), \qquad (2.7)$$

где И – показатель совокупного износа;

Ифиз, Ифун, Ивнеш – показатели физического, функционального и внешнего износа соответственно.

Физический износ

При оценке недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа:

- метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- метод хронологического возраста;
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод;
- метод разбивки.

2.5.2.1. Физический износ административного здания методом нормативного срока службы конструктивных элементов

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых дана характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста и срока экономической жизни конструктивных элементов. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

Метод нормативного срока службы основан на положении, что износ здания в целом, его конструктивных элементов или инженерных систем, зависит от группы капитальности и фактического срока эксплуатации здания, элемента или системы.

Такой подход регламентирован соответствующими нормативными документами, в которых установлены нормативные сроки службы элементов и систем в зависимости от назначения здания и группы капитальности.

В используемом методе величина физического износа элемента или системы определяется следующим образом по формуле (2.8):

$$ФИ_{i} = T_{фi} \text{ x } 100\ \%/\ T_{нi}\ , \qquad (2.8)$$

где $T_{фi}$ – количество лет, прошедших с момента ввода объекта в эксплуатацию или капитального ремонта отдельного i-го элемента или системы;

$T_{нi}$ – нормативно установленная продолжительность эксплуатации i-го элемента (системы) при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта, лет.

Эту формулу (2.8) рекомендуется использовать при нормальной эксплуатации здания. При определении фактического срока жизни элемента (системы) необходимо учитывать сроки проведения капитальных ремонтов элементов (систем).

Физический износ здания в целом рассчитывается с учетом удельных весов (B_i) отдельных элементов (систем) в общей восстановительной стоимости здания по формуле (2.9):

$$ФИ_{зд} = \sum [(ФИ_{i} \text{ x } B_{i}\ )/100\%]. \qquad (2.9)$$

Пример. Определить физический износ административного здания по нормативным срокам службы конструктивных элементов с использованием соответствующих нормативов. Здание сдано в эксплуатацию в 2002 г. При расчетах необходимо учесть, что в 2015 г. обновлена вся внутренняя

отделка здания. Дата проведения оценки 01 апреля 2018 г.

Расчет проведен в табличной форме (табл. 2.13).

1. Первые две графы заполняются с учетом данных сб. УПВС о перечне конструктивных элементов и их удельных весах в восстановительной стоимости здания: см. УПВС № 28, табл. 85А.

2. Графа 3 заполняется в соответствии с нормативами, приведенными в приложении.

3. Износ элементов здания рассчитывается (гр.4) в соответствии с формулой (2.8).

4. Средневзвешенная доля износа элемента в износе всего здания (гр.5) определяется как произведение значений гр.2 и гр.4.

5. Сумма значений строк в 5 гр. дает величину общего физического износа здания. Величина износа обязательно округляется до целого.

2.5.2.2. Физический износ административного здания методом технической экспертиз

Расчет физического износа оцениваемого объекта недвижимости произведен методом технической экспертизы на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий», ВСН 53-86р (Москва: Госгражданстрой, 1988 год) и данным КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2016 (в уровне цен на 01.01.2016 г.)

Оцениваемое административное здание обследовано по состоянию на 1 апреля 2018 г.

В соответствии с экспертным методом физический износ определяется следующим образом:

1. Определяется физический износ каждого конструктивного элемента оцениваемого здания в соответствии с ВСН 53-86;

2. Рассчитываем удельный вес износа каждого конструктивного элемента оцениваемого объекта путем умножения физического износа элемента на удельный вес стоимости элемента в общей стоимости объекта-аналога;

3. Физический износ оцениваемого объекта рассчитывается как отношение средневзвешенного износа к полученной сумме удельных весов конструктивных элементов, присущих оцениваемому объекту.

Расчет физического износа приведён ниже в табл.2.14

Таблица 2.13

Расчет физического износа административного здания на основе нормативного срока жизни отдельных конструктивных элементов и инженерных систем

Наименование элементов здания	Удельный вес констр. Элементов по сб. Ко-Инвест "Общественные здания 2016", в%	Нормативный срок службы, лет	Износ элемента здания: $Т_ф$ х 100%/$Т_н$, в %	Средневзв. Доля износа в износе всего здания: гр.2 х гр.4/ 100%, в %
1	2	3	4	5
Фундаменты (подземная часть)	5,02	150	16х100/150= 10,67	0,54
Стены наружные, возможна отделка	18,99	150	10,67	2,03
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	5,02	125	12,80	0,64
Перекрытия и покрытие	8,99	150	10,67	0,96
Кровли	5,99	50	32,00	1,92
Проемы	11,01	50	32,00	3,52
Полы	10	50	32,00	3,20
Внутренняя отделка	8,01	8	3*100/8=37,5	3,00
Прочие конструкции	5,02	25	64,00	3,21
Особо строительные работы, лифты	9,29	25	64,00	5,95

Окончание табл. 2.13

1	2	3	4	5
Отопление, вентиляция и кондиционирование	7,11	30	53,33	3,79
Водоснабжение и канализация	1,05	30	53,33	0,56
Электроснабжение и освещение	3,75	30	53,33	2,00
Слаботочные системы	0,75	25	64,00	0,48
ИТОГО	**100%**		**-**	**31,80**

Заключение: Общий физический износ здания методом нормативного срока службы конструктивных элементов составляет 31,8%.

***Примечание:**

Объект сдан в эксплуатацию в 2002 г. Проведен ремонт внутренней отделки в 2015 г.

Следовательно:

$Т_{факт}$ = 16 лет, $Т_{рем}$ = 3 года (отделка).

Таблица 2.14

Расчет физического износа методом технической экспертизы

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов аналога, ruОЗ.03.000.0007	Удельный вес конструктивных элементов аналога с поправкой ruОЗ.03.000.0007	Характеристика технического состояния конструктивного элемента	Физический износ конструктивного элемента, в %	Доля физического износа конструктивного элемента в общей сумме износа, в %
1	2	3	4	5	6
Фундамент	5,02	5,02	Трещины в цокольной части здания	20%	1,0%
Стены наружные, возможна отделка	18,99	18,99	Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	20%	3,8%
Стены внутренние, перегородки и сантехкабины	5,02	5,02	Трещины в местах сопряжений с потолками	20%	1,0%
Перекрытия и покрытие	8,99	8,99	Незначительное смещение плит относительно одна другой по высоте вследствие деформаций, отслоение выравнивающего слоя в заделке швов	20%	1,8%
Кровля	5,99	5,99	Протечки и просветы в отдельных местах	25%	1,5%

Продолжение табл. 2.14

1	2	3	4	5	6
Проемы	11,01	11,01	Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны, в углах; дверные полотна осели или имеют плохой притвор по периметру коробки	35%	3,9%
Полы	10	10	Отставания отдельных клепок от основания; сколы, истертость, трещины и сильное коробление местами; отсутствие клепок группами по 5-10 шт. в отдельных местах	35%	3,5%
Внутренняя отделка	8,01	8,01	Видимых признаков износа не обнаружено	5%	0,4%
Прочие конструкции	5,02	5,02	Видимых признаков износа не обнаружено	30%	1,5%
Особостроительные работы, лифты	9,29	9,29	Видимых признаков износа не обнаружено	30%	2,8%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	7,11	7,11	Капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов и в секциях отопительных приборов	40%	2,8%

Окончание табл. 2.14

1	2	3	4	5	6
Водоснабжение и канализация	1,05	1,05	нарушения теплоизоляции магистралей и стояков; поражение коррозией магистралей отдельными местами	40%	0,4%
Электроснабжение и освещение	3,75	3,75	открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним	40%	1,5%
Слаботочные системы	0,75	0,75	Видимых признаков износа не обнаружено	40%	0,3%
ИТОГО	**100%**	100%			**26,21%**

Заключение: Общий физический износ методом технической экспертизы здания составляет 26,21%.

В результате произведенных расчетов физического износа административного здания наиболее достоверным является значение, полученное методом технической экспертизы, отражающее фактическое состояние оцениваемого здания на дату осмотра.

Остаточная стоимость оцениваемого здания:

Сост =Спв– Спв х ФИзд/100% = 20 245 453 – 20 245 453 х 26,21%/100% = 14 928 614 руб.

С учетом стоимости земельного участка:

$С_{затр} = С_{недв} + С_{зу} =$ = 14 928 614 + 8 106 188= 26 009 111 руб.

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости, полученная в рамках затратного подхода, составляет 26 009 111 (двадцать шесть миллионов девять тысяч сто одиннадцать) рублей.

2.6. Расчет стоимости административного здания сравнительным подходом

Процедура оценки при использовании метода сравнения продаж

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

1-й этап - выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;

2-й этап - проверка достоверности информации о сделках;

3-й этап - определение единиц сравнения (1 $м^2$, $м^3$, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;

4-й этап - внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;

5-й этап - согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Расчет стоимости административного здания, общей площадью 328,7 кв.м, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10 сравнительным подходом.

Выбор объектов-аналогов

В процессе реализации первого этапа применения метода сопоставимых продаж, анализируется информация, имеющаяся в свободном доступе (периодические печатные издания, Интернет-ресурсы и т.п.).

Далее, в табл.2.15 представлена информация по объектам-аналогам по состоянию на 01 апреля 2018 года. Копии информации по объектам-аналогам приведены в Приложении.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения приведен в табл. 2.16.

Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения для подхода сопоставимых продаж при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) единицы площади (1 м^2) сопоставимых объектов недвижимости или показатель стоимости продажи (предложения) единицы машин, оборудования и др. объектов оценки.

В качестве единицы для сравнения выбрана стоимость за 1 кв.м. недвижимости.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

При отсутствии необходимой информации по основным ценообразующим факторам объектов-аналогов, характеристики по данным факторам уточняются в результате телефонных переговоров.

Корректировка на имущественные права

Оценке подлежит право собственности.

Объекты-аналоги, представленные на продажу, также находятся в собственности. По данному элементу сравнения корректировка не требуется.

Информация об имущественных правах объектов-аналогов уточнена в результате телефонных переговоров с продавцами земельных участков.

Объект-аналог №1 – предлагается на продажу на праве собственности.

Объект-аналог №2 – предлагается на продажу на праве собственности.

Объект-аналог №3 – предлагается на продажу на праве собственности.

Корректировка на условия финансирования

Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя. В этом случае стоимость данного объекта должна быть выше, исходя из процентной ставки и условий погашения кредита (порядок оплаты по условиям рассрочки).

Таблица 2.15

Объекты-аналоги

Текст объявления	Цена, руб.	Площадь здания, кв.м.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Источник
1	2	3	4	5
Казань, ул. Московская, д. 42, Продаю отдельно стоящее здание в центре города с собственным земельным участком, расположенное в Вахитовском районе г. Казани по адресу ул. Московская, д. 42. Трехэтажное здание с цокольным этажом и антресолью относится к памятникам архитектуры. Проведена полная реконструкция в 2007 году с усилением несущих конструкций и заменой всех коммуникаций. Красивый легкоузнаваемый фасад здания из керамического кирпича. Общая площадь 492,6 кв.м., площадь земельного участка (в собственности) 417 кв.м., организована своя парковка. Здание находится в идеальном состоянии и полностью функционирует (сдано в аренду). Вода и канализация центральные, газовое отопление. Приятно низкий уровень эксплуатационных расходов. Первая линия, несколько входных групп. По соседству находится огромная парковка для посетителей.	38 000 000,0	492,6	77 141,7	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_zemelnym_uchastkom_848861898

Окончание табл. 2.15

1	2	3	4	5
Казань, улица Аделя Кутуя, 50 , Продается отдельно стоящее здание на первой линии в Советском районе Высокий пешеходный и автомобильный трафик Хорошая транспортная доступность Офисный центр заселен арендаторами на 90%. Коммерческие площади занимают более 20-ти организаций, из которых две, имеют статус федеральных. Средняя окупаемость данного проекта 8-9 лет. Помещение оборудовано: - Всеми инженерными коммуникациями - Системой видеонаблюдения - Системой ОПС - Системой приточно-вытяжной вентиляции - Кондиционированием (частично) - Наземным паркингом на 20 машино/мест. - 2 заезда, со стороны ул. Седова и Аделя Кутуя.	176 520 000,0	2 942,0	60 000,0	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2942_m_1080324286
Казань, Пушкина 25, Продаю Здание в историческом центре города. 3 этажа+ цоколь. 748 кВ.м. Высокий трафик. Имеется небольшая парковка. Земля под зданием в собственности	55 000 000,0	748,0	73 529,4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1125594609

Таблица 2.16

Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Ед. изм.	Здание	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	2	3	4	5	6
Место-расположение		Здание по адресу: Республика Татар-стан, г. Казань, ул. Широкая, д. 10	РТ, г. Казань, ул. Московская, 42	РТ, г. Казань, ул. А.Кутуя, 50	РТ, г. Казань, ул. Пушкина, 25
Источник			https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_zemelnym_uchastkom_848861898	https://www.avito.ru/ka-zan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2942_m_1080324286	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1125594609
Общая площадь	$м^2$	328,70	493	2 942	748
Цена предложения	руб.		38 000 000	176 520 000	55 000 000
Цена за ед. общей площади	$руб/м^2$		77 142	60 000	73 529
Имущественные права	*	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	*	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Окончание табл. 2.16

1	2	3	4	5	6
Условия продажи	*	типичные	типичные	типичные	типичные
Торг		продажа	предложение	предложение	предложение
На стоимость зем. участка	*	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка	кв.м		417,0	1 500,0	500,0
Место-расположение	район	Здание по адресу: Республика Татар-стан, г. Казань, ул. Широкая, д. 10	РТ, г. Казань, ул. Московская, 42	РТ, г. Казань, ул. А.Кутуя, 50	РТ, г. Казань, ул. Пушкина, 25
Типовые зоны в пределах города		II	I	II	I
Расположение относительно красной линии	*	вторая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Тип парковки	*	стихийная	организованная	организованная	организованная
Площадь	*	328,7	493	2 942	748
Физическое состояние	*	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	*	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

При анализе данного элемента сравнения необходимо учесть условия финансирования (наличные денежные средства, возврат задолженности, переуступка прав требования, бартер, кредитование).

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты предложения, то специфичные условия финансирования не выявлены, в силу отсутствия информации, после консультации с собственниками реализуемых объектов-аналогов. У всех аналогов, как и объекта оценки, типичные условия финансирования, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка на условия продажи.

Суть данного элемента сравнения в наличие специфических, нетипичных отношений между сторонами сделки (родственные отношения, ограниченность времени у продавца, отношения между головной и дочерней фирмой и т.п.).

Корректировка по данному элементу сравнения вводится в случае, если сделка купли-продажи была осуществлена в нетипичных условиях. Например, продавец согласился на снижение цены в связи со срочной продажей.

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как оцениваемый объект и сравнимые объекты имеют одинаковые характеристики по данному элементу сравнения. Все собственники объектов недвижимости реализуют свои объекты на типичных рыночных условиях, хорошо осведомлены о предмете сделки, о ситуации на рынке и имеют время на достаточный срок экспозиции для получения желаемого результата.

Корректировка на перевод цены предложенияв цену сделки(корректировка на торг).

Так как в качестве аналогов были выбраны объекты предложения, цены были скорректированы. Реальные цены, по которым заключаются договора купли-продажи недвижимости, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка вводилась на основании оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20]. Значение скидки на торг составляет 10%. Корректировка на торг была принята в размере (-10%).

Корректировка на стоимость земельного участка.

Данная корректировка рассчитывалась следующим образом: из стоимости единого объекта недвижимости аналога вычитается стоимость земельного участка.

Для всех объектов-аналогов стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет 13 555 руб./кв.м (рассчитана в рамках затратного подхода).

Корректировка составила:

для объекта-аналога №1: 417 *13 555 = 5 652 642 руб.

для объекта-аналога №2: 1500 * 13 555 = 20 333 246 руб.

для объекта-аналога №3: 500 * 13 555 = 6 777 749 руб.

Корректировка на местоположение (престижность, привлекательность).

Корректировка на местоположение и транспортную доступность – важная корректировка. Для объекта оценки и объектов сравнения оценивалась с точки зрения доступности общественного, легкового транспорта. Корректировка на местоположение вводилась в зависимости от типовой зоны в пределах города, в которой расположены объект оценки и объекты-аналоги в соответствии со справочником оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20]. Объект оценки и объект-аналог №2 расположены в зоне II – центры административных районов города, зоны точечной застройки, объекты-аналоги №1 и №3 расположены в зоне I – культурный и исторический центр. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила 0,87:

$$100\%*(1*0{,}87-1) = -13\%.$$

Корректировка на месторасположение применена в размере (-13%) для объектов-аналогов №1 и №3.

Корректировка на выход на красную линию.

Объект исследования расположен на второй линии по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10.

Информация об имущественных правах объектов-аналогов уточнена в результате телефонных переговоров с продавцами земельных участков.

Объект-аналог №1 – расположен на первой линии.

Объект-аналог №2 - расположен на первой линии.

Объект-аналог №3 - расположен на первой линии.

Все объекты-аналоги расположены на первой линии, требуется введение понижающей корректировки.

Корректировка принята на основании справочника оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20]. Отношение удельной цены объектов недвижимости торгово-офисного назначения,

расположенных на удалении от крупных автодорог, к удельной цене объектов, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог составляет 0,8.

Расчет корректировки:

$$100\%*(1*0,8-1) = -20\%$$

Корректировка на расположение относительно красной линии для всех объектов-аналогов принята в размере (-20%).

Корректировка на тип парковки

Оцениваемый объект недвижимости, в отличие от объектов-аналогов, не имеет организованной парковки. Информация о наличии и типе парковки объектов-аналогов уточнялась в результате телефонных переговоров с продавцами административных зданий.

Объект-аналог №1 – имеется организованная парковка.

Объект-аналог №2 - имеется организованная парковка.

Объект-аналог №3 - имеется организованная парковка.

Все объекты-аналоги имеют организованную парковку, требуется введение понижающей корректировки.

Корректировка принята на основании справочника оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20]. Отношение удельной цены объектов с организованной парковкой к удельной цене объектов со стихийной парковкой составляет 1,12.

Расчет корректировки:

$$100\%*(1/1,12–1) = –11\% .$$

Корректировка на тип парковки для всех объектов-аналогов принята в размере (–11%).

Корректировка на площадь

Корректировка принята на основании справочника оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20], значения корректировок приведены ниже в табл. 2.17.

Поскольку площадь объекта-аналога №1, как и площадь объекта оценки, находится в диапазоне 250-500 кв.м, корректировка не требуется. Площадь объекта-аналога №2 находится в диапазоне > 2000 кв.м, корректировка составляет 1,23 (+23%). Площадь объекта-аналога №3 находится в диапазоне 500–750 кв.м, корректировка составляет 1,07 (+7%).

Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние оцениваемого здания, так же как и зданий объектов-аналогов, оценивается как удовлетворительное, введения корректировки не требуется.

Информация о физическом состоянии зданий объектов-аналогов уточнялась в результате телефонных переговоров с продавцами.

Объект-аналог №1 – хорошее физическое состояние здания.

Объект-аналог №2 – хорошее физическое состояние здания.

Объект-аналог №3 – хорошее физическое состояние здания.

Таблица 2.17

Значения корректировок на площадь

Площадь объекта оценки, кв.м.	Площадь объекта-аналога, кв.м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0.73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка на состояние отделки

По данным заказчика состояние отделки помещений оцениваемого здания, так же как и состояние помещений в зданиях объектов-аналогов, оценивается как хорошее, введения корректировки не требуется.

Информация о состоянии отделки помещений объектов-аналогов уточнялась в результате телефонных переговоров с продавцами.

Объект-аналог №1 – хорошее состояние отделки помещений.

Объект-аналог №2 – хорошее состояние отделки помещений.

Объект-аналог №3 – хорошее состояние отделки помещений.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Заключительным этапом расчета стоимости административного здания является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта.

Изначально было определено отклонение (в %) от первоначальной цены до итоговой цены с учетом введения всех корректировок.

-1 объект-аналог: -55%;

-2 объект-аналог: -28%;

-3 объект-аналог: -49%.

Далее согласование производится путем расчета средневзвешенной величины при помощи метода ранжирования (рейтингования) по шкале от 1 до 3, наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок, соответственно:

-1 объекту-аналогу присвоено –1б;

-2 объекту-аналогу присвоено –3б;

-3 объекту-аналогу присвоено –2б.

Сумма баллов 6 б.

Далее скорректированным ценам аналогов присваиваем рассчитанные математическим способом по формуле (2.10) весовые коэффициенты.

$$Уi = (ni) / \text{сумма}\ (ni), \qquad (2.10)$$

где Уi- удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

ni- результаты рейтинга по каждому объекту-аналогу.

Для 1 объекта-аналога: Уi=1/6=0,167;

Для 2 объекта-аналога: Уi=3/6=0,500;

Для 3 объекта-аналога: Уi=2/6=0,333.

Далее скорректированные цены по каждому объекту аналогу умножаем на весовой коэффициент, и суммируем значения по формуле (2.11):

$$C = \text{сумма}\ (C_{скор} * Уi), \qquad (2.11)$$

где С – скорректированная цена объекта оценки за 1 кв.м.;

$C_{скор}$– скорректированные цены по каждому объекту аналогу;

Уi – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога.

С= сумма (34 789*0,167+43 322*0,500+37 765*0,333) = 40 047 руб.

Далее, умножив результат на площадь объекта оценки, по формуле (2.12) получаем итоговую стоимость объекта.

$$C_{итог}=C*S, \qquad (2.12)$$

где $C_{итог}$ – это итоговая стоимость объекта оценки, руб;
C – скорректированная цена объекта оценки за 1 кв.м.;
S – площадь объекта оценки.

$C_{итог}$ = 40 047* 328,7 = 13 163 489 руб.

Таким образом, стоимость административного здания общей площадью 328,7 кв.м, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10, составила 13 163 489 (тринадцать миллионов сто шестьдесят три тысячи четыреста восемьдесят девять) рублей.

Расчет стоимости, определенной сравнительным подходом, приведен ниже, в табл. 2.18.

Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, составляет:

$C_{срав} = C_{недв} + C_{зу}$ = 13 163 489 + 8 106 188 = 21 269 677 руб.

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости, полученная в рамках сравнительного подхода, составила 21 269 677 (двадцать один миллион двести шестьдесят девять тысяч шестьсот семьдесят семь) рублей.

2.7. Расчет стоимости административного здания доходным подходом

2.7.1. Расчет стоимости административного здания доходным подходом методом дисконтированных денежных потоков

Расчет объекта оценки произведен методом дисконтирования денежных потоков. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет провести прямую оценку стоимости недвижимости в зависимости от ожидаемых в будущем доходов. Он предусматривает следующие действия:

- определение длительности прогнозного периода;
- анализ и прогнозирование валовых доходов;
- анализ и прогнозирование расходов;
- расчет величины действительного валового дохода для каждого прогнозного периода;
- выбор ставки дисконтирования;
- расчет и суммирование текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный период;
- внесение поправок в итоговый результат.

Установление периода прогнозирования

Прогнозный период должен соответствовать периоду стабилизации темпов изменения доходов. Рекомендуемая продолжительность прогнозного периода для объектов недвижимости, завершенных строительством, составляет 3–5 лет. В рамках данной оценки период прогнозирования определен в размере 5 лет.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

Способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования обусловлена физическим состоянием объекта и стабильной потребностью в использовании (аренде) подобных объектов на рынке региона.

Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования

При бесконечном сроке прогнозирования данного периода не возникает.

1. Прогноз денежных потоков

Анализ и прогнозирование валовых доходов

Потенциальный валовой доход может быть рассчитан либо на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения, либо на основании фактических данных о полученных от эксплуатации объекта доходах за прошедший период с учетом применяемых на момент анализа арендных ставках прогноза о доходе за рассматриваемый предстоящий период.

При оценке данного здания среднегодовой денежный поток (стабилизированный доход) от сдачи недвижимости в аренду рассчитывается на основании анализа месячных ставок арендной платы по объектам недвижимости, наиболее близких по своим характеристикам к оцениваемой недвижимости.

Для расчета величины годового размера арендной платы проводится мониторинг предложений по сдаче в аренду сопоставимых площадей офисного назначения на рынке недвижимости г. Казань.

Из анализа рынка аренды того сегмента рынка, которому принадлежит объект оценки, делается вывод о наиболее вероятной арендной ставке арендной платы для объекта оценки.

Среднерыночная арендная ставка составляет 1 278 руб./м^2 в месяц без учета коммунальных платежей, с учетом НДС. Ниже, в табл.2.19, представлен анализ рынка арендных ставок за нежилые помещения офисного назначения на основе предложений, представленных в Интернет-ресурсе www.avito.ru.

Таблица 2.18

Расчет стоимости нежилых помещений (административного здания) 1-го этажа №1-5, 2-го этажа №6-10, 3-го этажа №11, общей площадью 328,7 кв.м, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10

Элемент сравнения	Ед. изм.	Здание	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	2	3	4	5	6
Место-расположение		Здание по адресу: Республика Татар-стан, г.Казань, ул. Широкая, д. 10	РТ, г. Казань, ул.Московская, 42	РТ, г. Казань, ул.А.Кутуя, 50	РТ, г. Казань, ул.Пушкина, 25
Источник			https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_zemelnym_uchastkom_848861898	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2942_m_1080324286	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1125594609
Общая площадь	$м^2$	328,70	493	2 942	748
Цена предложения	руб.		38 000 000	176 520 000	55 000 000
Цена за ед. общей площади	$руб/м^2$		77 142	60 000	73 529
Имущественные права	*	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	*	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Продолжение табл. 2.18

1	2	3	4	5	6
Условия продажи	*	типичные	типичные	типичные	типичные
Торг		продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Сумма корректировки	руб.		-3 800 000	-17 652 000	-5 500 000
Скорректирован-ная цена	руб.		34 200 000	158 868 000	49 500 000
На стоимость зем. участка	*	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка	кв.м		417,0	1 500,0	500,0
Стоимость 1 кв.м зем. участка	руб.		13 555	13 555	13 555
Стоимость земельного участка	руб.		5 652 642	20 333 246	6 777 749
Стоимость объек-та недвижимости	руб.		28 547 358	138 534 754	42 722 251
Место-расположение	район	Здание по адресу: Республика Татар-стан, г. Казань, ул. Широкая, д. 10	РТ, г. Казань, ул. Московская, 42	РТ, г. Казань, ул. А.Кутуя, 50	РТ, г. Казань, ул. Пушкина, 25

Продолжение табл. 2.18

1	2	3	4	5	6
Типовые зоны в пределах города		II	I	II	I
Корректировка	%		-13%	0%	-13%
Сумма корректировки	руб.		-3 711 156	0	-5 553 893
Скорректированная цена	руб.		24 836 201	138 534 754	37 168 359
Стоимость 1 кв.м объекта недвижимости	руб.		50 419	47 089	49 690
Расположение относительно красной линии	*	вторая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка	коэф		-20%	-20%	-20%
Сумма корректировки	руб.		-10 084	-9 418	-9 938
Скорректированная цена	руб.		40 335	37 671	39 752
Тип парковки	*	стихийная	организованная	организованная	организованная
Корректировка	коэф		-11%	-11%	-11%
Сумма корректировки	руб.		-5 546	-5 180	-5 466

Продолжение табл. 2.18

1	2	3	4	5	6
Скорректированная цена	руб.		34 789	32 491	34 286
Площадь	*	328,7	493	2 942	748
Корректировка	коэф		0%	23%	7%
Сумма корректировки	руб.		0	10 830	3 478
Скорректированная цена	руб.		34 789	43 322	37 765
Физическое состояние	*	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	коэф		0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		34 789	43 322	37 765
Состояние отделки	*	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	коэф		0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб.		0	0	0

Окончание табл. 2.18

1	2	3	4	5	6
Скорректирован-ная цена	руб.		34 789	43 322	37 765
Валовая процентная корректировка	*		-55%	-28%	-49%
Весовой коэффициент	*	1,000	0,167	0,500	0,333
Цена за ед. общей площади	руб/м^2	40 047			
Стоимость объек-та	руб.	13 163 489			

Таблица 2.19

Анализ рынка арендных ставок за нежилые помещения офисного назначения

Текст объявления	Стоимость аренды, руб	Площадь, кв.м.	Ставка аренды за 1 кв.м., руб.	Источник
1	2	3	4	5
Сдаётся коммерческое помещение с ремонтом площадью 150 кв.м. на 1 этаже в центре города. Есть парковка для сотрудников, охрана, телефон, интернет, ремонт, удобная инфраструктура. Имеется отдельный вход. Арендная плата 1500 кв.м + коммуналка В нескольких кварталах супермаркеты - Бахетле, Эдельвейс, торговые центры - Кольцо, ГУМ, Детский мир, Сувар плаза. Рядом центр - ул Баумана, Филармония, театр Кукол, RLX-Cinema, Парк тысячелетия, сквер Тукая, Баскет холл, фитнес клуб- Планета фитнес, Йога-центр, школы, детсады. Исключительно удачное месторасположение. Собственник.	225000	150	1500	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_150_m_802440310
Казань, ул Галиаскара Камала, 41 , Помещение сдается собственником. Настоящий класс "В"! Сдаётся просторный офис правильной прямоугольной формы с высотой потолка 3,3 метра. Двойные рамы обеспечивают абсолютное тепло в помещении. У нас нет батарей – тёплые полы! Бесплатная парковка на 250 машиномест!	41900	39	1074,36	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_39_m_975738202

Продолжение табл. 2.19

1	2	3	4	5
Сдам офисное помещение класса А в бизнес-центре "Татария". Предлагается в аренду офисное помещение площадью 192 кв.м. на 2-м этаже с отдельным входом по картам доступа. Высота потолков - 3 м. В настоящее время планировка предусматривает наличие большой комнаты формата open space, а также комнаты на 5-6 рабочих мест, комнаты руководителя, переговорной, серверной и санзула.	263040	192	1370	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_192_m_1094574595
Предлагается на аренду офисно-торговое помещение,общей площадью от 350 до 2080м2(возможна продажа) Жилой комплекс “Победа” расположился в Советском районе, через дорогу от ТЦ Мега. В непосредственной близости находится остановка общественного транспорта Ул. Закиева и остановка ускоренного трамвая №5. Рядом есть ТЦ Мега, ТЦ Южный, гипермаркет Мегастрой, молочная кухня, детская поликлиника, через дорогу – автозаправочные станции Татнефть, автомойка Акваматик, аптека Здоровые люди, аптека Татехмедфарм, в 10-ти минутах езды Агропромышленный рынок. Жилой комплекс расположен на оживленной магистрали Проспект Победы, которая имеет по 4 полосы в каждую сторону.	350000	350	1000	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_350_m_1181109202

Продолжение табл. 2.19

1	2	3	4	5
Сдается в долгосрочную аренду офисное помещение в центре города. Площадь 370 квадратных метров, второй этаж исторического здания. Отдельный вход со двора и с улицы Карла Маркса, есть парковка для посетителей и сотрудников. Помещение подготовлено к чистовой отделке по проекту арендатора, проведены все коммуникации, в том числе системы кондиционирования. Есть второй свет, высокие потолки. Возможно расширение на 193 квадратных метра за счет мансардного этажа на выгодных условиях.	370000	370	1000	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_370_m_1043309162
Сдается помещение свободного назначения ранее использовалось под офис для обслуживания юр. лиц мегафона. Свободная планировка. Имеется запасной выход.парковка во внутреннем дворе и в кармане для парковки снаружи. панорамное остекление и свободная планировка. Место для солидной компании. Может рассматриваться также под общепит, салон бутик. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Все помещения оборудованы кондиционерами. № объявл. 8 813 690	215000	150	1433,33	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_150_m_1050426530

Окончание табл. 2.19

1	2	3	4	5
Аренда помещения преимущественно под офис, салон или торговлю , расположенное в ЖК «Вишневый Сад» (ул.Ульянова-Ленина, д.67/2). Площадь помещения - 134 кв.м. Входная группа с ул.Ульянова-Ленина (напротив дома-музея В.И. Ленина). Помещение состоит из 5 рабочих кабинетов укомплектованных мебелью и техникой. Помещение с качественной дизайнерской отделкой, смонтирована система центрального кондиционирования, пожарная и охранная сигнализация, высокоскоростной интернет, санузел. Заключение договора аренды на длительный срок с регистрацией в регистрационной палате. Прямое предложение от собственника без комиссий! Рядом улицы: Муштари, Бутлерова, Айвазовского, Маяковского, Волкова, Достоевского.	210000	134	1567,16	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_146_m_1380270883

По результатам анализа рынка ставка аренды за 1 кв.м. офисного помещения в г. Казань составляет от 1 000 до 1 567 рублей. Среднерыночная ставка аренды составляет 1 278 руб./кв.м.

Рассчитывается потенциальный валовый доход при условии отсутствия потерь от недозагрузки и неуплаты.

При расчете потенциального валового дохода в качестве площади, сдаваемой в аренду, принята полезная площадь административного здания (256 кв.м), полученная в результате применения корректировки общей площади здания согласно справочнику оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20], поскольку выявить полезную арендопригодную площадь из представленного для оценки технического паспорта не представляется возможным, а также доступ для осмотра к объекту оценки собственником не предоставлен. Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта составляет 0,78 (328,7 * 0,78 = 256).

Исходя из характеристик объекта (размера, капиталоемкости, востребованности), определяется величина потерь от недозагрузки и неуплаты в процентном выражении.

Потери от недозагрузки в расчете приняты на основе Справочника оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20]. Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 11,1%. Неуплата не предусмотрена, так как подразумеваем авансовый способ оплаты (наиболее часто практикуемый на рынке). Затем потенциальный валовый доход уменьшается на величину потерь и получается действительный валовый доход.

Прогноз будущих доходов произведен на основе данных справочника оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20]. Значение среднегодового роста цен в последующие 5 лет (2018-2023 гг.), усредненные по городам России, для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 3,6%. Ориентируясь на анализ рынка, предпосылок для бурного экономического роста арендных ставок за оцениваемый сегмент недвижимости не

наблюдается, что подтверждает тенденции, приведенные в справочнике оценщика.

2. Анализ и прогнозирование расходов

Эксплуатация любого объекта недвижимости связана с определенными расходами: постоянными (налог на имущество, земельный налог, страховые платежи, расходы на управление) и переменными (коммунальные платежи, охрана и уборка территории и т.п.).

К постоянным расходам относятся: налог на землю, налог на имущество, страховые платежи, расходы на управление, резерв на замещение. Переменные расходы в расчете не учитываются, так как все расходы на коммунальные платежи и содержание помещений несет арендатор. Арендная плата в расчетах не включает в себя коммунальные платежи.

Операционные расходы (расходы на содержание объекта) принимаются в размере 17,8% от ПВД (принята на основе Справочника оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20]).

Далее действительный валовый доход очищается от операционных расходов. Полученная величина и есть чистый операционный доход от единого объекта недвижимости.

3. Расчет ставки дисконтирования

Ставка капитализации в общем виде отражает текущую доходность вложений в объект недвижимости и состоит из двух составляющих – ставки дисконтирования и ставки возврата капитала. Ставка дисконтирования – это уровень доходности вложений в объект, без учета изменения стоимости самого объекта. Ставка возврата капитала учитывает изменение стоимости самого объекта в конце срока его эксплуатации и отвечает за возврат вложенных в объект средств. Поскольку земля является неизнашиваемым активом, ставка капитализации для земли равна ставке дисконтирования.

Ставка дисконтирования отражает требуемую норму отдачи на инвестиции со сравнимым риском и зависит от требований инвесторов к долгосрочным инвестициям, типа и мотивации инвестора, типа недвижимости, условий местного рынка. Ставка дисконта учитывает степени рисков, связанные со степенью ликвидности объекта, риск вложений в недвижимость. Из-за того, что долгосрочные инвестиции в российский рынок недвижимости ассоциируются с высоким риском, рыночная ставка дисконта в России выше, чем во многих странах Западной Европы.

Существует несколько способов определения ставки дисконта: метод рыночной экстракции, метод кумулятивного построения, метод цены капитальных вложений.

Расчет ставки дисконтирования в рамках данной оценки проводился способом кумулятивного построения – путем последовательного наращивания первой составляющей коэффициента капитализации, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такими как неликвидность, недозагрузка, расходы на инвестиционный менеджмент и т.п. Суть этого метода, состоит в том, что более рисковые вложения требуют более высокой доходности.

Расчетная формула имеет вид формулы (2.13):

$$СД = БС + \sum Pi, \qquad (2.13)$$

где БС – безрисковая ставка;
Pi – риски, связанные с инвестициями в недвижимость.

В качестве безрисковой берется ставка по вкладам в наиболее надежный банк региона или в наиболее надежные ценные бумаги.

В качестве безрисковой ставки капитализации принималась бескупонная доходность государственных рублевых облигаций, которая на дату оценки составляла 8,63% .

Источник: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/ на дату оценки).

Затем были внесены поправки на неликвидность, исходя из времени экспонирования объекта на открытом рынке. Вероятный срок экспонирования объекта на рынке принят на основе собеседования с риэлторами агентств недвижимости города Казани (Агентства недвижимости: Зилант тел. 8(843) 258-00-15, Ключи тел. 8(927) 400-40-07, Городской центр недвижимости "Казанский проспект" тел. 8(843)266-17-77, ФЛЭТ тел. 8 (843) 231-83-92, Агенство недвижимости Гарант Плюс), что составляет 6 месяцев.

Затем были внесены поправки на неликвидность, исходя из времени экспонирования объекта на открытом рынке, равным 6 месяцам. Риск вложений в недвижимость и риск инвестиционного менеджмента определен в размере 4,54%, расчет представлен в табл. 2.20–2.21.

Таблица 2.20

Расчет премии за риск вложений в объект недвижимости

Факторы риска/премии	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематические риски										
Текущая экономическая ситуация в регионе	1									
Перспективы развития экономики в регионе		1								
Текущее состояние отрасли		1								
Перспективы развития отрасли		1								
Несистематические риски										
Величина общего износа		1								
Месторасположение		1								
Транспортная доступность		1								
Потенциал доходополучения		1								
Количество наблюдений	1	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	1	14	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма	15									
Количество факторов	8									
Средневзвешенное значение риска	1,88									

Таблица 2.21

Расчет премии, учитывающей риск инвестиционного менеджмента

Факторы риска/премии	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематические риски										
Потери при сборе арендной платы		1								
Потери от недозагруженности объекта оценки			1							
Качество управления			1							
Количество наблюдений	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	2	6	0	0	0	0	0	0	0
Сумма	8									
Количество факторов	3									
Средневзвешенное значение риска	2,67									

Ставка капитализации определяется методом, учитывающим возмещение капитальных затрат, для расчета стоимости реверсии в постпрогнозном периоде. В рамках данного метода коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставка доходности инвестиций, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями (ставка дисконтирования);

- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных инвестиций. Этот элемент применяется только к изнашиваемой части активов.

Расчетная формула имеет следующий вид формулы (2.14):

$$СК = СД + НВК, \qquad (2.14)$$

где *СК* – ставка капитализации;
СД – ставка дисконтирования;
НВК – норма возврата капитала.

Норма возврата капитала определяется различными методами:

- методом Ринга (прямолинейный возврат капитала);
- аннуитетным методом или методом Инвуда (сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций);
- методом формирования фондовозмещения по безрисковой ставке или методом Хоскольда (используется, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Получение дохода по безрисковой ставке).

В рамках данных расчетов норма возврата капитала определена методом Ринга, он формализуется в следующем виде по формуле (2.15):

$$НВК = 100\% / СФИ, \qquad (2.15)$$

где *НВК* – норма возврата капитала;
СФИ – срок финансирования инвестиций.

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации представлен в табл. 2.22.

Таблица 2.22

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации

№ п/п	Наименование	Ед.изм	Значение	Порядок расчета
1	2	3	4	5
1	Безрисковая ставка	%	8,63%	Бескупонная доходность государственных облигаций
2	Вероятный срок экспонирования объекта на рынке	мес	6	По данным агентств недвижимости
3	Поправка на неликвидность	%	4,32%	п.1/12 * п.2
4	Поправка на риск инвестирования средств в недвижимость	%	4,54%	Таблица рисков
5	**Ставка дисконтирования - ставка капитализации для земли**	**%**	**17,49%**	**п.1 + п.3 + п.4**

Окончание табл. 2.22

1	2	3	4	5
6	Общий срок экономической жизни улучшений	лет	150	исходя из конструктивного исполнения объекта
7	Год ввода в эксплуатацию	*	2002	технический паспорт
8	Фактический возраст улучшений	лет	14	технический паспорт
9	Эффективный возраст улучшений	лет	14	согласно данным заказчика и представленным фотографиям
10	Оставшийся срок экономической жизни улучшений	лет	136	п.6 - п.9
11	Ставка возврата капитала	%	0,74%	100% / п.10
12	**Общая ставка капитализации**	**%**	18,22%	**п.5 + п.11**
13	Коэффициент капитализации	*	0,18	п.12 / 100%

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объектов коммерческой недвижимости.

При дисконтировании потоков доходов/расходов расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле (2.16):

$$FV = \frac{1}{(1+Q_n)^{n-0,5}}, \qquad (2.16)$$

где FV – фактор текущей стоимости;
O_n – ставка дисконтирования;
n – период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

4. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозный период

Производя дисконтирование спрогнозированного потока доходов/расходов, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и

осуществляет расходы равномерно в течение периода (года), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено на середину периода.

Далее определяется текущая стоимость денежного потока для каждого периода, путем умножения фактора текущей стоимости на величину чистого операционного дохода в прогнозном периоде за соответствующий период.

5. Постпрогнозный период. Расчет стоимости реверсии (стоимости постпрогнозного периода)

Реверсия – это остаточная стоимость объекта при прекращении поступлений потока доходов.

Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

1) назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;

2) принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;

3) капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

В рамках данной оценки стоимость реверсии определена с помощью капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием рассчитанной выше ставки капитализации. Дисконтирование полученной стоимости постпрогнозного периода должно производиться по фактору текущей стоимости на конец последнего интервала прогнозного периода. Формула расчета фактора текущей стоимости приведена выше.

6. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП (суммирование текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный период)

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле (2.17):

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{C_i}{(1+i)^t} + \frac{R}{(1+i)^n}, \qquad (2.17)$$

где PV – текущая стоимость;

C_t – денежный поток периода t;

i – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

R – стоимость реверсии;

n – длительность прогнозного периода, лет.

Стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна сумме текущей стоимости прогнозируемых денежных потоков и текущей стоимости остаточной стоимости (реверсии).

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом дисконтирования денежных потоков представлен ниже, в табл. 2.23.

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости, определенная доходным подходом методом дисконтированных денежных потоков, составляет: 19 050 538 (Девятнадцать миллионов пятьдесят тысяч пятьсот тридцать восемь) рублей.

2.7.2. Расчет стоимости административного здания доходным подходом методом капитализации по расчетным моделям

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.

Установление периода прогнозирования

Исходя из физического состояния оцениваемых объектов, их готовности к эксплуатации, возможно принять достаточно продолжительный прогнозный период, а с учетом теории изменения стоимости денег во времени это равнозначно бесконечному сроку.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

Способность объектов оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования обусловлена физическим состоянием объекта и стабильной потребности в использовании (аренде) подобных объектов на рынке региона.

Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования

При бесконечном сроке прогнозирования данного периода не возникает.

С учетом выполненного анализа, при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости использовался частный случай метода дисконтирования денежных потоков – метод капитализации по расчетным моделям.

Таблица 2.23

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом методом дисконтирования денежных потоков

№ п/п	Период	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Постпрогнозный период
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Темпы роста ПВД, %	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%
2	Арендная плата за 1 кв.м. в мес, руб	1 278	1 324	1 371	1 421	1 472	1 525
3	Полезная площадь, кв.м.	256	256	256	256	256	256
6	Потенциальный валовый доход, руб. в год	3 931 433	4 072 965	4 219 591	4 371 497	4 528 871	4 691 910
7	Уровень недозагрузки, %	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%
8	Действительный валовый доход, руб. в год	3 495 044	3 620 866	3 751 217	3 886 261	4 026 166	4 171 108
15	Расходы на содержание объекта (операционные расходы), руб. в год (17,8% от от ПВД)	699 795	724 988	751 087	778 126	806 139	835 160
16	Чистый операционный доход, руб. в год	2 795 249	2 895 878	3 000 130	3 108 134	3 220 027	3 335 948

Окончание табл. 2.23

1	2	3	4	5	6	7	8
17	Ставка дисконтирования, %	17,49%					
18	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода:						18 307 294
19	Фактор текущей стоимости	0,9226	0,7853	0,6684	0,5689	0,4842	0,4842
20	Текущая стоимость потока доходов, руб.	2 578 851	2 274 036	2 005 250	1 768 234	1 559 233	8 864 935
21	Рыночная стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, руб.	19 050 538					

Суть этого метода отражает формула (2.18):

$$C = \frac{ЧД}{К}, \qquad (2.18)$$

где C – стоимость единого объекта недвижимости (далее ЕОН);
$ЧД$ – годовой чистый доход от сдачи ЕОН в аренду;
$К$ – коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации по расчетным моделям предполагает:

- расчет ожидаемого в ближайший год чистого дохода от сдачи ЕОН в аренду;
- расчет коэффициента капитализации для объекта оценки на основе ставки капитализации;
- пересчет годового дохода от объекта в его стоимость.

Прогноз денежных потоков

1. Анализ и прогнозирование валовых доходов

Потенциальный валовый доход может быть рассчитан либо на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения, либо на основании фактических данных о полученных от эксплуатации объекта доходах за прошедший период с учетом применяемых на момент анализа арендных ставках прогноза о доходе за рассматриваемый предстоящий период.

В данной оценке среднегодовой денежный поток (стабилизированный доход) от сдачи недвижимости в аренду был рассчитан на основании анализа месячных ставок арендной платы по объектам недвижимости, наиболее близких по своим характеристикам к оцениваемой недвижимости.

Для расчета величины годового размера арендной платы был проведен мониторинг предложений по сдаче в аренду сопоставимых площадей на рынке недвижимости г.Казани.

Из анализа рынка аренды того сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, делается вывод о наиболее вероятной арендной ставке арендной платы для объекта оценки.

Предложения по сдаче в аренду сопоставимых офисных (административных) помещений в городе Казани представлены в табл. 2.19.

Далее определяется потенциальный валовый доход и действительный валовый доход (с учетом потерь от недозагрузки). Алгоритм расчета ПВД и ДВД приведен в предыдущем разделе.

2. Анализ и прогнозирование расходов

Описание постоянных и переменных операционных расходов представлен в предыдущем разделе. Операционные расходы (расходы на содержание объекта) принимаются в размере 17,8% от ПВД (на основе Справочника оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 [20]).

Далее действительный валовый доход очищается от операционных расходов. Полученная величина и есть чистый операционный доход от единого объекта недвижимости.

3. Расчет ставки дисконтирования

Расчет ставки дисконтирования осуществлен способом кумулятивного построения – путем последовательного наращивания первой составляющей коэффициента капитализации, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такими как неликвидность, недозагрузка, расходы на инвестиционный менеджмент и т.п. Алгоритм расчета ставки дисконтирования приведен в предыдущем разделе.

В качестве безрисковой ставки капитализации принята бескупонная доходность государственных рублевых облигаций, которая на дату оценки составляла 8,63% Источник: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/ на дату оценки).

Затем внесены поправки на неликвидность, исходя из времени экспонирования объекта на открытом рынке. Вероятный срок экспонирования объекта на рынке принят на основе собеседования с риэлторами агентств недвижимости города Казани, что составляет 6 месяцев.

Риск вложений в недвижимость и риск инвестиционного менеджмента определен в размере 4,54%, расчет представлен в табл.2.20-2.21 предыдущего раздела.

Ставка капитализации определяется методом, учитывающим возмещение капитальных затрат, для расчета стоимости реверсии в постпрогнозном периоде. Алгоритм расчета ставки капитализации представлен в предыдущем разделе.

Расчет стоимости оцениваемого административного здания методом капитализации по расчетным моделям приведен в табл. 2.24.

В результате проведенных расчетов методами дисконтирования денежных потоков и капитализации по расчетным моделям сделан вывод о том, что в рамках оценки данного административного здания наиболее предпочтительным является метод дисконтирования денежных потоков,

поскольку данный метод учитывает рост арендных ставок в анализируемом периоде.

Таблица 2.24

Расчет стоимости оцениваемого административного здания методом капитализации по расчетным моделям

№ п/п	Показатель	Ед.изм.	Значение	Порядок расчета
1	Полезная площадь объекта	кв.м.	256,4	Общая площадь * коэффициент арендопригодной площади
2	Арендная ставка	руб/кв.м	1 278	по анализу рынка
3	Потенциальный валовый доход	руб.	3 931 433	п.1*п.2*12 мес
4	Прогнозируемая недозагрузка	%	11,10%	справочник оценщика недвижимости
5	Действительно валовый доход	руб.	3495044	п.3. - п.4
6	Операционные расходы	руб.	699 795	справочник оценщика недвижимости
7	Чистый операционный доход для ЕОН	руб.	2 795 249	п.5-п.6
8	Коэффициент капитализации	%	0,1822	Табл расчета коэф.капитализации
9	**Стоимость единого ОН**	**руб.**	**15 340 001**	п.7/п.8

Таким образом, к дальнейшим расчетам принято значение, полученное методом дисконтирования денежных потоков в размере 19 050 538 (Девятнадцать миллионов пятьдесят тысяч пятьсот тридцать восемь) рублей.

2.8. Согласование результатов

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных указанными подходами, на соответствующие весовые коэффициенты.

Согласование результатов расчетов по трем методам оценки и определение итогового показателя стоимости объекта – «это процесс логических рассуждений и принятия решения». Чем больше различие в результа-

тах расчетов по каждому из подходов, тем более жестким и обоснованным должно быть определение рейтингов каждого из методов.

В табл. 2.25 определены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости. В процессе были проанализированы нижеуказанные ценообразующие критерии.

Таблица 2.25

Определение весовых коэффициентов

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Достоверность информации	10	80	10
2	Полнота информации	15	70	15
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	5	70	25
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	5	60	35
5	Способность учитывать местоположение	5	80	15
6	Допущения, принятые в расчетах	20	60	20
7	Сумма баллов	60	420	120
8	Удельные весовые показатели, %	10	70	20

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле (2.19):

$$V=V_1*Q_1 + V_2*Q_2 + V_3*Q_3, \qquad (2.19)$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности значения рыночной стоимости, полученной каждым из подходов.

Таким образом, преимущества и недостатки примененных подходов для целей данной оценки могут быть выражены через нижеприведенные значения весов значимости каждого подхода. Итоговые веса значимости каждого подхода оценки составили:

1. Затратный подход – 0,1.
2. Сравнительный подход – 0,7.
3. Доходный подход – 0,2.

Эти веса будут применены при определении итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта приведен ниже, в табл. 2.26.

Таблица 2.26

Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Наименование	Наименование подхода	Стоимость, рассчитанная подходами, руб.	Удельный вес	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Земельный участок с административным зданием по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, д.10	Затратный	26 009 111	0,1	21 299 793
	Сравнительный	21 269 677	0,7	
	Доходный	19 050 538	0,2	

Рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: административные офисы (5-й вид), кадастровый номер 16:50:090300:28, общей площадью 598 кв.м, с расположенным на нем административным зданием, общей площадью 328,7 кв.м, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Широкая, 10 по состоянию на 01 апреля 2018 года, составляет:

21 299 793 (двадцать миллионов двести девяносто девять тысяч семьсот девяносто три) рубля

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Каждый объект недвижимости удовлетворяет как социальные потребности отдельного человека и общества в целом (в качестве блага), так и экономические (в качестве источника дохода).

Любой объект недвижимости существует в единстве физических, экономических и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве определяющего в зависимости от складывающихся ситуаций, целей и стадий анализа. Сущность объектов недвижимости заключается в триединстве категорий: материальной (физической), правовой и экономической.

Все существующие классификации призваны обеспечить дифференцированный подход к выявлению особенностей группы однородных объектов недвижимости, осуществлению оценки отдельных объектов, применению одинаковых юридических процедур к объектам одного класса и т. д. Чтобы определить содержание объекта недвижимости в соответствии с поставленной целью, прежде всего необходимо выявить правильность его отнесения к недвижимым объектам по наличию родовых признаков (стационарность, материальность, долговечность), затем выбрать направление определения его характеристик с помощью функциональных признаков и, наконец, установить все частные признаки объекта, соответствующие этому направлению и конкретным условиям протекания жизненного цикла объекта недвижимости.

Объекты недвижимости создаются в природных условиях, без участия (или с участием) человека и являются частью неразрывного целого, в качестве второй части которого рассматривается земля (земельный участок). Исторические и экономические условия России предопределили выделение в рамках комплекса объектов недвижимости категории «Основные фонды», разделение которых на материальные и нематериальные используется в производственной деятельности и по сей день.

Имущественные отношения с объектами недвижимости основываются на действующих правах собственности на них. В России существуют три нормы права на объекты недвижимости: владение, пользование и распоряжение, которые могут относиться к одному и тому же объекту как совместно, так и порознь.

Особенность прав на земельные участки состоит в том, что на них, кроме прав собственности, распространяются вещные и обязательственные права, которые регламентируются Гражданским кодексом РФ.

Институт единой государственной регистрации прав на объект недвижимости и сделок с ним является неотъемлемой частью цивилизованного рынка недвижимости. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними производится для признания и подтвер-

ждения государством оснований возникновения, перехода, обременения или прекращения прав на указанные объекты. Она упорядочивает гражданский оборот и охрану прав собственников недвижимости. Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на недвижимость, данные об объектах недвижимости, на которые зарегистрированы те или иные права собственности или иные права, а также краткие сведения о правообладателях.

Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка недвижимости, так как это существенная составляющая любой национальной экономики. Недвижимость – важнейшая часть мирового богатства (более 50%). Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как для осуществления любой экономической деятельности необходимо иметь (или арендовать) помещения. Важность отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается высоким уровнем доходов, поступающих в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли), поступлением сборов в бюджет налогов от недвижимости и сделок с ней.

Пользование землей в РФ осуществляется за плату в форме налога и аренды, целью взимания которых является решение таких актуальных задач землеустройства, как рациональное использование земель, их охрана, повышение плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий деятельности на землях разного качества и др.

Сущность рынка недвижимости проявляется в реализации его субъектами создания (развития), управления и оборота прав на недвижимость в условиях сложившихся механизмов формирования инфраструктуры рынка. Как экономическая система рынок недвижимости развивается с учетом присущих только ему закономерностей и стадий, соответствующих определенным циклам экономического развития в целом.

Инфраструктура рынка недвижимости должна обеспечивать решение социальных задач – без этого экономическая система в целом и рынок недвижимости каждого отдельного региона являются неполноценными.

В России наиболее развитым сектором рынка недвижимости является сектор жилых объектов. Сегодня рынок жилых объектов недвижимости в большей степени, чем другие, отражает влияние новейших технологий в областях возведения, архитектуры и дизайна, информации, связи и др. Хорошие перспективы развития имеет рынок коммерческих объектов недвижимости, так как свобода ведения предпринимательской деятельности способствует созданию новых структур бизнеса, для функционирования которых необходимы коммерческие помещения (офисы, гостиницы, гаражи-стоянки, магазины и торговые комплексы) и промышленные (индустриальные). Предприятие как имущественный комплекс рассматривается в

качестве особого объекта недвижимости, поскольку оно имеет все родовые признаки объектов недвижимости, является отдельным объектом и характеризуется качественной неоднородностью (в него включаются нематериальные активы, оборотные средства и т. д.).

С развитием рынка недвижимости формируется развернутая структура предпринимательской деятельности. В нашей стране из многочисленных видов предпринимательской деятельности на этом рынке наибольшее развитие получили создание объектов недвижимости (строительство, девелопмент), риелторская деятельность, управление объектами недвижимости, инвестирование и оценка объектов недвижимости.

В условиях рыночной экономики оценка объектов недвижимости является важной сферой экономики недвижимости, в том числе она обеспечивает объективную характеристику эффективности управления недвижимым имуществом. Законодательством установлены случаи, когда требуется обязательность оценки объекта недвижимости независимым оценщиком в различных целях. Для обеспечения единства технологии оценки разработаны и обязательны для применения профессиональные стандарты оценки, основанные на трех подходах оценки: рыночном, затратном и доходном.

В настоящее время участникам жилищного строительства государство предлагает достаточно разнообразные схемы инвестирования и финансирования. Обеспечение финансами строительства является сложным, так как процесс строительства – длительный: в случае финансирования покупки жилья физическими лицами срок кредитования может продлиться на 15–20 лет, а в случае финансирования застройщиками – 5–10 лет.

Финансирование строительного процесса обеспечивают многочисленные участники, главными из которых являются застройщик (в финансовом смысле выступает как заемщик) и инвестор или потребитель (в финансовом смысле – кредитор). В зависимости от принятой схемы финансирования жилищного строительства между ними выстраиваются различные агенты и посредники, которые призваны обеспечивать эффективное протекание процесса в рыночных условиях. Среди них могут присутствовать государственные и муниципальные органы управления.

В законодательном уровне государством приняты правовые акты, направленные на уменьшение рисков участников жилищного строительства, защиту прав, законных интересов и имущества участников строительного процесса.

Задания для самоконтроля в форме тестов

1. К недвижимости относится:
а) земельные участки;
б) обособленные водные объекты;
в) многолетние насаждения.

2. Относятся ли воздушные суда к объектам недвижимости?
а) да;
б) нет;
в) вопрос поставлен некорректно.

3. К недвижимости относятся транспортные средства (грузовые автомобили)
а) правильно;
б) неправильно.

4. Что из перечисленного не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ:
а) леса;
б) обособленные водные объекты;
в) ювелирные изделия;
г) золотые прииски.

5. Государственная регистрация объектов недвижимости обязательна для:
а) всех объектов;
б) жилых домов, квартир, комнат;
в) морских воздушных судов.

6. Стоимость жилой недвижимости зависит от:
а) района города;
б) времени постройки.

7. Ипотека – это:
а) деятельность, которой занимается риэлтор;
б) форма выплаты % по кредиту;
в) кредит под залог недвижимости.

8. Ипотечный кредит – это:
а) долгосрочный кредит;
б) кредит с высшей степенью риска для кредитора;
в) краткосрочный кредит.

9. При оценке квартир коэффициент потребительских свойств не зависит от:
а) наличия лифта;
б) места расположения;
в) дохода покупателя.

10. Право собственности включает в себя:
а) право пользования;
б) право владения;

в) право распоряжения;
г) право оперативного управления;
д) право хозяйственного ведения.

11. Когда покупатель недвижимости приобретает право собственности на купленное имущество
а) с момента оплаты;
б) после заключения договора;
в) после регистрации сделки и прав на недвижимость.

12. Сделки с недвижимостью могут осуществляться в следующих формах:
а) простой письменной;
б) устной;
в) нотариально удостоверенной;
г) подлежащей государственной регистрации.

13. Необходима ли государственная регистрация ипотеки?
а) да;
б) нет;
в) вопрос поставлен некорректно.

14. После какой суммы сделки между гражданами должны иметь письменную форму (за исключением случаев обязательного нотариального удостоверения)
а) 50 МРОТ;
б) 100 МРОТ;
в) 200 МРОТ.

15. Сервитут это:
а) ограниченное право пользования чужим участком земли;
б) ограниченное право пользования своим участком земли.

16. Влечет ли недействительность договора об ипотеке отсутствие его нотариального удостоверения
а) да;
б) нет;
в) вопрос поставлен некорректно.

17. Чем удостоверяется проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество в соответствии с действующим законодательством:
а) свидетельством о регистрации;
б) удостоверительной надписью;
в) выпиской из Единого государственного реестра прав (ЕГРП).

18. Допускается ли в соответствии с законом принудительное изъятие земельного участка для государственных нужд:
а) да;
б) нет;
в) в соответствии с решением суда.

19. К обязанностям оценщика не относятся:
а) обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика;
б) не разглашать конфиденциальную информацию;
в) предоставлять информацию третьим лицам об оцениваемом объекте;
е) составлять отчет об оценке.

20. Оценка не обязательна при:
а) продаже, аренде, залоге, приватизации государственного или муниципального имущества;
б) национализации имущества;
в) возникновении спора о стоимости объекта оценки;
г) инвестировании и разработке инвестиционных проектов;
д) ипотечном кредитовании.

21. К основным этапам оценки в соответствии с действующими нормативными актами не относят:
а) заключение с заказчиком договора об оценке;
б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
в) выбор методов оценки в рамках одного из подходов к оценке;
г) доставка отчета заказчику.

22. Договор на оценку в соответствии с действующим законодательством в обязательном порядке должен содержать:
а) основания заключения договора;
б) вид объекта оценки;
в) денежное вознаграждение за проведение оценки;

23. Обременительные условия:
а) не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;
б) влияют на стоимость объекта, передаваемого в залог, аренду.

24. Учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной капитал:
а) является собственником переданной недвижимости;
б) утратил право на собственность недвижимости.

25. Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится при:
а) взыскании на имущество по обязательствам;
б) передаче в залог.

26. Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:
а) без согласия всех участников совместной собственности;
б) с согласия всех участников;

27. При переходе права собственности на здания или сооружения, принадлежащие собственнику земельного участка:
а) к приобретателю здания (сооружения) переходят права на сервитут;
б) необходимо с новым собственником решать вопрос по сервитуту.

28. При получении права хозяйственного ведения над государственным и унитарным предприятием назначенный директор, наделенный правами пользоваться, может:
а) пользоваться вверенным ему имуществом;
б) распоряжаться вверенным ему имуществом;
в) реализовывать вверенное ему имущество по собственному усмотрению.

29. При оперативном управлении казенное предприятие или учреждение в отношении закрепленного за ними имуществом:
а) осуществляет права владения;
б) осуществляет права пользования;
в) осуществляет права распоряжения;
г) отчуждает имущество по собственному усмотрению.

30. Договор купли-продажи недвижимости производится:
а) в письменной форме;
б) в устной форме;
в) с обязательной государственной регистрацией;
г) можно не регистрировать сделку.

31. При сделке дарения недвижимости:
а) проведенная сделка имеет обратную силу;
б) проведенная сделка не имеет обратной силы.

32. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:
а) в пользование;
б) в распоряжение.

33. Цель оценки недвижимости – это:
а) определение одного из видов стоимости объекта недвижимости;
б) передача прав на объект недвижимости;
в) наилучшее и наиболее эффективное использование объекта;
г) оценка стоимости объекта недвижимости.

34. Верно ли, что стоимость объекта недвижимости, затраты на его создание и цена объекта недвижимости – это одно и то же:
а) да;
б) нет.

35. Что показывает ставка дисконтирования, используемая в методе дисконтирования денежных потоков при доходном подходе к оценке недвижимости:
а) эффективность вложений на 1 рубль вложенных средств;
б) прибыльность вложений в покупку объекта недвижимости;
в) эффективность вложения капитала с учетом риска получения будущих доходов.

36. Какие подходы к оценке недвижимости регламентированы действующим законодательством:
а) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования;
б) сравнительный;

в) доходный;
д) затратный.

37. В чьей собственности согласно Лесному кодексу РФ находятся лесные участки в составе земель лесного фонда:
- в федеральной собственности;
- в собственности субъекта РФ;
- в собственности муниципального образования;
- в частной собственности.

38. Какие права на недвижимое имущество должны регистрироваться:
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право бессрочного пользования;
- все перечисленные.

39. В чьей собственности находится пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту РФ (на знание п.2 ст.8 Водного кодекса РФ):
- субъекта РФ;
- физического лица;
- юридического лица.

40. Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при проведении оценки недвижимости не проводить осмотр объекта оценки:
- не допускается;
- допускается, если указанное предусмотрено законом;
- допускается, если указанное в процессе проведения оценки согласовано с заказчиком оценки;
- допускается, в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

41. Есть ли в ФСО-7 положение о том, что при оценке большого количества недвижимости можно использовать массовые методы оценки только при оценке кадастровой стоимости:
- есть;
- нет.

42. Проект предусматривает строительство 10-этажного здания. В связи с изменением правил землепользования и застройки, нельзя строить больше 8 этажей. Во время строительства внесены изменения в проект. Но на данный момент уже построено 5 этажей. Фундамент рассчитан на нагрузку 10 этажей. Какой вид износа или устаревания имеет место:
- неустранимый функциональный или экономический;
- устранимый функциональный или экономический.

43. Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания:
- неустранимым износом или устареванием;
- полным износом или устареванием;
- устранимым износом или устареванием.

44. Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок:
- со знаком плюс (повышающая)к цене земельного участка-аналога;
- со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога;
- со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка;
- со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка.

45. Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к сравнительному подходу:
I. Метод сравнения продаж.
II. Метод прямой капитализации.
III. Метод дисконтированных денежных потоков.

46. Указать формулу определения стоимости земельного участка по методу капитализации земельной ренты:
- стоимость единого объекта недвижимости – стоимость капитальных улучшений, приносящих рентный доход;
- земельная рента / коэффициент капитализации;
- земельная рента * ставка дисконтирования.

47. Единый объект представляет собой здание и земельный участок. Чему равна стоимость здания:
- стоимости замещения без учета износа;
- стоимости воспроизводства без учета износа;
- разнице между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью земельного участка;
- стоимости воспроизводства/замещения с учетом износа и затрат на демонтаж.

48. Количество лет, прошедших со времени создания объекта недвижимости, это:
- срок экономической службы;
- хронологический возраст;
- эффективный возраст;
- оставшийся срок экономической службы

49. Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания:
- регион расположения;
- планы покупателя по использованию здания;
- дата проведения капитального ремонта;
- возраст здания.

50. Какой показатель не может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом:
- цена в расчете на квадратный метр общей площади для складского объекта;
- цена в расчете на квадратный метр торгового зала;
- цена в расчете на кубический метр для офисного здания.

51. Норма возврата капитала это:
- величина ежегодной потери стоимости капитала, инвестированного в объект недвижимости, за время использования объекта недвижимости после ввода в эксплуатацию;
- величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта;
- величина ежегодной потери стоимости капитала с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию;
- величина ежегодной потери стоимости капитала с момента создания объекта до даты оценки.

52. При определении какого вида стоимости может быть учтен целевой уровень доходности конкретного покупателя:
- кадастровой,
- ликвидационной,
- справедливой,
- рыночной,
- инвестиционной.

53. Коэффициентная корректировка вносится:
- умножением цены аналога на коэффициент;
- умножением цены объекта оценки на коэффициент;
- внесением абсолютной корректировки к цене объекта оценки.

54. Какая поправка вносится в случае, если аналог уступает по качеству, параметру или свойству объекту оценки:
- со знаком плюс к стоимости объекта оценки;
- со знаком плюс к цене аналога;
- со знаком минус к цене аналога.

55. Может ли оценщик привлекать к работе других оценщиков и специалистов:
- может, по мере необходимости на договорной основе;
- не может;
- обязан, если объект оценки принадлежит Российской Федерации.

56. Какой вид стоимости подлежит определению, если вид не указан в договоре:
- справедливая;
- стоимость определяется в соответствии с целью;
- рыночная;
- действительная.

57. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» понимается под ликвидационной стоимостью:

- расчетная величина, отражающая возможную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньшей типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий;
- стоимость, отражающая цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;
- расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньшее типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец, вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;
- расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену на не рыночных условиях.

58. В соответствии с требованиями Закона об оценке №135-ФЗ оценка объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является:
- учредителем юридического лица – заказчика;
- работником юридического лица – заказчика;
- акционером юридического лица – заказчика;
- должностным лицом юридического лица – заказчика;
- все перечисленное.

59. Какой вид стоимости должен определить оценщик, если в договоре на оценку указано, что определению подлежит разумная стоимость:
- кадастровая;
- рыночная;
- инвестиционная;
- ликвидационная.

60. Что в соответствии с ФСО № 1 является подходом к оценке (п. 7 ФСО №1):
- последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для метода информации определить стоимость объекта оценки;
- совокупность методов оценки, объединенных общей методологией;
- система, совокупность методов и способов при определении стоимости объекта оценки;
- направление методологии оценки с учетом цели оценки;
- рассмотрение объекта оценки как совокупности взаимосвязанных элементов, компонентов, приводящих к его максимальной стоимости;
- последовательность оценки, описанная в ФСО №1.

61. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» является результатом оценки:
- стоимость объекта оценки и выводы, полученные оценщиком в соответствии с заданием на оценку;
- федеральные стандарты не определяют, что является результатом оценки;
- стоимость объекта оценки, полученная различными подходами к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки.

62. Что такое цена согласно ФСО №1:
- денежное выражение ценности товара (услуги) при экономическом обмене;

- разумное вознаграждение за объект оценки при условии, что принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- денежная сумма, запрашиваемая или предлагаемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки;
- денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

63. Что в соответствии с ФСО №1 является стоимостью объекта оценки:
- наиболее вероятная расчетная величина вида стоимости, определенной при проведении оценки объекта оценки;
- расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по который данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции;
- денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая в результате предполагаемой сделки;
- наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

64. Какая стоимость в соответствии с федеральным стандартом определяется для целей залога:
- залоговая стоимость;
- рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение может определяться залоговая стоимость;
- рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости;
- только рыночная стоимость.

65. Когда рекомендуется применять сравнительный подход согласно ФСО №1?
Варианты ответа:
- когда применение других подходов не указано в задании;
- когда имеется достаточное количество аналогов;
- когда имеется достоверная и достаточная информация по характеристикам объектов аналогов и их цене.

66. Может ли выполняться оценка в целях залога для имущества, залог которого запрещён в РФ?
Варианты ответа:
- может;
- не может.

67. Что такое сравнительный подход к оценке:
- совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- расчет, основанный на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- расчет, основанный сравнении оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

68. Если заключаемый договор предусматривает передачу имущества, то он считается заключенным:
- с момента подписания;
- с момента опубликования;
- с момента передачи имущества.

69. Что такое метод оценки:
- составляющая подхода к оценке;
- последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке;
- расчеты, проводимые и согласовывающиеся в рамках одного из подходов.

70. Является ли отчет об оценке документом, содержащим сведения доказательственного значения?
Варианты ответа:
- да, является;
- нет, не является;
- да, в случае если объект оценки принадлежит РФ.

71. Может ли отчет об оценке быть подписан двумя оценщиками в соответствии с Законом об оценке №135-ФЗ:
- может;
- может, если их профессиональная ответственность застрахована в одной страховой компании;
- может, если оба оценщика являются членами одной саморегулируемой организации оценщиков;
- не может;
- в ФЗ нет такого положения.

72. Что согласно Закону об оценке №ФЗ-135 необходимо сделать, чтобы получить статус оценщика:
- получить оценочное образование, застраховать ответственность;
- получить оценочное образование, застраховать ответственность, сдать квалификационный экзамен;
- получить оценочное образование, застраховать ответственность, сдать квалификационный экзамен, вступить в СРОО;
- получить оценочное образование, застраховать ответственность, сдать квалификационный экзамен, вступить в Экспертный совет СРОО.

73. Что в соответствии с ФСО-1 является объектом-аналогом:
- объект, стоимость которого находится в диапазоне стоимости объекта оценки в силу схожести свойств;
- объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- точная копия объекта оценки;
- объект идентичный объекту оценки.

74. Считается ли в соответствии с Гражданским кодексом РФ молчание согласием на совершение сделки:
- всегда считается;
- считается если соответствующее указание содержится в предложении о совершении сделки;
- не считается, за исключением случаев, установленных законом.

75. Должны ли содержаться условия предварительного договора в основном договоре:
- да;
- нет.

76. Как распределяются доли в праве, если доли не определены на основании закона и не установлены соглашением:
- пропорционально вкладам каждого;
- по решению суда;
- считаются равными;
- в результате голосования большинством голосов.

77. Является ли в соответствии с Гражданским кодексом РФ изменение рыночной стоимости после заключения договора залога основанием для изменения или прекращения залога:
- является в любом случае;
- является при наличии требования Банка России;
- не является, если иное не предусмотрено законом или договором.

78. Что входит в состав имущественного комплекса:
- здания;
- земельный участок;
- все перечисленное.

79. С какого момента, согласно ГК РФ, договор, подлежащий государственной регистрации, вступает в законную силу:
- с момента заключения;
- сс момента государственной регистрации;
- в ГК РФ об этом ничего не сказано.

80. К какой ответственность привлекается эксперт за дачу заведомо ложных показаний по Арбитражно-процессуальному кодексу:
- административной;
- уголовной.

81. Может ли оценщик выступать в качестве судебного эксперта:
- может;
- не может.

82. Объект недвижимости построен в 2010 году, оценивается в 2018 году. Срок службы 25 лет, эффективный возраст 12. Определить остаточный срок службы.
- 2 года;
- 66 лет;

- 27 лет;
- 13 лет.

83. Что из перечисленного нельзя отнести к объектам недвижимости в соответствии ГК РФ:
а) земельные участки;
б) участки недр;
в) водные объекты;
г) ценные бумаги.

84. Выберите первоочередной этап проведения оценки объекта недвижимости:
составление плана и договора на проведение оценки;
*определение задач оценки;
анализ лучшего и наиболее эффективного использования.

85. При сборе и анализе информации по сделкам необходима ли проверка ее достоверности:
*да;
нет;
не всегда.

86. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости основывается на:
нормативном подходе;
*затратном подходе
*сравнительном подходе;
*доходном подходе:
все вышеперечисленное .

87. Может ли оценщик исключить из расчета рыночной стоимости объекта какой-либо подход к оценке:
да, безусловно;
*да, при условии обоснования отказа от использования того или иного подхода;
нет, оценщик всегда использует все подходы к оценке.

88. Оценка какой стоимости земельного участка необходима при ипотечном кредитовании:
*залоговой стоимости;
страховой стоимости.

89. При определении целесообразности покупки того или иной земельного участка рассчитывается:
рыночная стоимость;
балансовая стоимость;
*инвестиционная стоимость.

90. Базой для начисления земельного налога является:
стоимость полученная при рыночной оценке земельного участка;
*стоимость, полученная при кадастровой оценке земельного участка;

91. Методы какого подхода позволяют наиболее объективно определить рыночную стоимость земельного участка в условиях развитого рынка:
затратного подхода:
*сравнительного подхода;
доходного подхода.

92. Какой принцип лежит в основе затратного подхода объекта недвижимости:
принцип полезности;
*принцип замещения;
принцип ожидания.

93. Необходимым условием для использования затратного подхода является:
высокая степень развитости соответствующего сегмента рынка недвижимости;
*детальная оценка затрат на строительство идентичного объекта.

94. Страхование объектов недвижимости является:
а) добровольным;
б) обязательным;
в) А и Б.

95. К недвижимости относятся:
а) земельные участки;
б) обособленные водные объекты;
в) многолетние насаждения.

96. Ипотека – это:
а) деятельность, которой занимается риэлтор;
б) форма выплаты % по кредиту;
в) кредит под залог недвижимости.

97. Договор ренты:
а) заключается в устной форме;
б) заключается в письменной форме;
в) заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;
г) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется.

98. Документом, представляемым оценщиком заказчику по результатам оценки, является:
пояснительная записка по оценке объекта;
*отчет об оценке объекта;
оценщик не представляет заказчику каких-либо документов.

99. Выберите первоочередной этап проведения оценки объекта недвижимости:
составление плана и договора на проведение оценки:
*определение задач оценки;
анализ лучшего и наиболее эффективного использования .

100. При сборе и анализе информации по сделкам необходима ли проверка ее достоверности:
*да;
Нет.

101. Факторами, влияющими на рыночную стоимость земельных участков, являются:
*уровень цен на аналогичные земельные участки в регионе;
износ земельного участка.

Задания для самоконтроля в форме задач

Задача № 1. Определить рыночную стоимость зарегистрированного объекта недвижимости - магистрального нефтепровода протяженностью 120 километров. Диаметр трубы - 820 мм, толщина стенки трубы –10 мм. Стоимость трубы с учетом изоляции по состоянию на дату публикации ценовой информации – 57 рублей/тонну. Масса трубы диаметром 820 мм с толщиной стенки –10 мм – 202 тонн/километр. Индекс перехода цен от даты публикации ценовой информации к дате оценки –1,15. Стоимость строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки – 16 000 рублей/километр.
Возраст трубы –10 лет, полный срок службы – 29 лет, оставшийся срок службы 12 лет. Функциональное и экономическое устаревание и прибыль предпринимателя принять равной нулю. Результат округлить до тысяч рублей.

Решение:
1. Расчет стоимость трубы на дату оценки: 120 (км) х 202 (т/км) х 57 (руб./т) * 1,15 = 1 588 932 руб.
2. Расчет стоимости монтажа: 16 000 (руб./км) х 120 (км) = 1 920 000 руб.
3. Полная восстановительная стоимость: 1 588 932 + 1 920 000 = 3 508 932 руб.
4. Расчет износа: (29 – 12) / 29 = 0,5862.
5. Стоимость нефтепровода: 3 508 932 х (1 – 0,5862) = 1 452 000 руб.

Задача № 2. Определить рыночную стоимость затратным подходом. Стоимость земельного участка 28 млн руб. затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя ПП 90 млн. Совокупный износ здания 20%.

Задача № 3. Определить рыночную стоимость земельного участка, на котором расположено отдельно стоящее здание. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 12 500 000 руб. Затраты на воспроизводство для здания без учета износов и устареваний составляют 10 000 000 руб., физический износ оценивается в 1 000 000 руб., функциональное устаревание – 500 000 руб. (других видов износов и устареваний не выявлено). Модель расчета совокупного износа и устареваний - аддитивная. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Рыночную стоимость земельного участка округлить до тысяч рублей.

Задача № 4. Определить затратным методом стоимость дачного участка. Известны следующие данные:
площадь дома – 110 квадратных метров;
затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 250 дол.;
площадь гаража – 50 квадратных метров;
затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 80 дол.;
стоимость всех других сооружений на даче – 2 500 дол.;
устранимый физический износ дома – 3 500 дол.;
неустранимый физический износ дома – 2 000 дол.;
устранимый функциональный износ дома – 1 500 дол.;
рыночная стоимость земельного участка – 6 000 дол..

Задача № 5. Объект оценки - право собственности на коттедж и земельный участок. Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 руб. и отличается тем, что имеет на 50 кв.м большую площадь дома, а также отдельно стоящий гараж. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие гаража увеличивает рыночную цену на 150 000 руб., а каждый дополнительный кв. м площади коттеджа прибавляет 8 000 руб. к рыночной цене объекта. Считать, что иные характеристики объекта и аналога сопоставимы. Определить рыночную стоимость Объекта оценки. Результат округлить до тысяч рублей.

Решение:
Определяем корректировку на площадь: 8 000 руб. * 50 кв.м = 400 000 руб.
Определяем стоимость объекта оценки: 1 000 000 – 400 000 – 150 000 = 450 000 руб.
2. Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью С = 500 – 2*S. Площадь аналога 70 кв.м., объекта оценки – 50 кв.м. Определить величину корректировки на разницу в площади (в процентах, с учетом знака). Варианты ответов:
Решение:
Определяем показатель С для объекта оценки: 500 – 2 * 50 = 400.
Определяем показатель С для аналога: 500 – 2 * 70 = 360.
Определяем величину корректировки: (400 / 360 – 1)*100% ≈ +11%.

Задача № 6. Определить рыночную стоимость здания с дебаркадером площадью 1000 кв.м (без учета площади дебаркадера). Цена аналога (здания без дебаркадера) – 40 000 руб./кв.м. При прочих равных условиях объекты, состояние которых аналогично состоянию оцениваемого здания, на 30% дешевле объектов с состоянием, аналогичным состоянию аналога. Абсолютная корректировка на наличие дебаркадера – 50 000 руб. Для решения данной задачи первой вносится относительная корректировка. Внесения иных корректировок не требуется. Результат округлить до тысяч рублей.

Задача № 7. Рассчитать стоимость 1 кв.м бизнес-центра класса В (находится в центре, отделка евростандарт, данные характеристики типичны для данного класса). Аналог класс С, 50 000 руб./кв.м (находится на окраине, простая отделка, данные характеристики типичны для данного класса). Класс С дешевле В на 25%, евроотделка лучше простой на 16%, центр лучше окраины на 14%. Определение класса включает в себя характеристики отделки и местоположения.

Задача № 8. Определить рыночную стоимость двухэтажного офисного здания площадью 1000 кв.м, требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 800 кв. м, в котором проведен косметический ремонт. Аналог был продан за 600 000 руб. Для решения данной задачи предположить, что различие в площадях влияния на удельную стоимость не оказывает. Имеются также следующие данные по парным продажам для расчета абсолютной корректировки на состояние:

Объект	Состояние	Цена, руб
Одноэтажное кирпичное офисное здание 200 кв.м	Требуется косметический ремонт	120 000
Одноэтажное кирпичное офисное здание 400 кв.м	Проведен косметический ремонт	260 000

Задача № 9. Объект оценки – коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок.
Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

Задача № 10. Оценить одноэтажное административно-бытовое здание с износом в 20%. Цена Объекта-аналога №1 – 70 400 $, износ 25%, Объект-аналог №2 – 25 680 $, износ 85%, Объект-аналог №3 – 65 600 $, износ 30%.

Задача № 11. Оценивается двухэтажное офисное здание площадью 1000 кв.м., требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 800 кв.м., в котором проведен косметический ремонт. Аналог продан за 600 000 $. Имеются аналоги по парным продажам: Объект №1 – одноэтажное кирпичное офисное здание площадью 300 кв.м., требующее косметический ремонт и стоимостью 120 000$ и объект №2 – Объект №1 – одноэтажное кирпичное офисное здание площадью 400 кв.м., с проведенным косметическим ремонтом и стоимостью 260 000$.

Задача № 12.
На основе следующих данных рассчитайте методом капитализации дохода рыночную стоимость здания.
Общая площадь здания – 3 000 м.^{2}
Ставка арендной платы – 160 долларов за один м.^{2} в год
Потери от недозагрузки составляют – 600 м.^{2}
Прочие доходы 18 000 долларов в год
Остаточная балансовая стоимость здания 1 800 000 долларов
Налог на имущество – 2% (с балансовой стоимости)
Коммунальные платежи – 5 000 долларов в год
Резерв на замещение – 14 000 долларов в год
Коэффициент капитализации – 12%

<u>Решение:</u>
ПВД = 3000 × 160 = 480 000 (дол.)
ДВД = 480000 – (600 ×160) + 18000 = 402 000 (дол.)

ЧОД = 402000 – (1800000 × 0,02) – 5000 – 14000 = 347 000 (дол.)
Стоимость здания = 347000 : 0,12 = 2 891 666,7 (дол.)

Задача № 13. Определить годовой потенциальный валовый доход для объекта недвижимости. Общая площадь помещений 450 кв. м. Арендопригодная площадь помещений 410 кв. м. Рыночная арендная плата 7000 руб./кв.м арендопригодной площади в год. Вакантная площадь 5%. Результат округлить до тысяч рублей.

Задача № 14. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 300 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 600 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 15% соответственно.

Задача № 15. Рассчитайте рыночную стоимость земельного участка методом остатка, если известно, что рыночная стоимость единого готового объекта недвижимости, который в соответствии с принципом НЭИ на нем целесообразно построить, составляет 2 000 000 руб., прямые затраты на строительство составляют 500 000 руб., косвенные издержки, в том числе проценты по кредитам –20% от величины прямых затрат на строительство, сумма кредита составит 300 000 руб., среднерыночная прибыль девелопера при реализации подобных проектов – 25% от стоимости готового объекта. Результат округлить до тысяч рублей.

Задача № 16. Рассчитать ставку капитализации, если объект недвижимости был продан за 1 млн руб., потенциальный валовый доход составляет 200 тыс. руб. в год, действительный валовый доход – 190 тыс. руб. в год, чистый операционный доход – 150 тыс. руб. в год. Результат округлить до процентов.

Задача № 17. Оцените стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 700 тыс. руб. в год. В дальнейшем ожидается увеличение стоимости объекта, прирост цены по истечении 20 лет составит 40%. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Инвуда.

Задача № 18. Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни – 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

Задача № 19. Оцените стоимость магазина со стабильным чистым операционным доходом 1,5 млн. рублей в год. Однако в дальнейшем прогнозируется снижение стоимо-

сти объекта за счет износа: через 20 лет потеря стоимости объекта составит по прогнозам 20% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент – 1%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Ринга.

Задача № 20

Определите стоимость объекта недвижимости различными подходами и произведите согласование полученных результатов, используя исходные данный по вариантам, приведенные в таблице №1:

Таблица №1

Исходные данные

Информация по объекту оценки			
1	Дата оценки		N/05/2018
2	Общая площадь здания	м2	1 900,00
3	Полезная площадь здания	м2	1 500,00
4	Площадь земельного участка	м2	1 100,00
5	Кадастровая стоимость ЗУ	руб/кв.м.	11 000,00
6	Срок фактической эксплуатации	лет	N
7	Нормативный срок эксплуатации	лет	150
8	Операционные расходы	% от ДВД	N+10
9	Уровень недозагрузки здания	% от ПВД	5
Информация рынка недвижимости			
1	Годовой уровень инфляции	%	6
2	Ставка дисконтирования (доходности)	%	N+10 при N<10, N+5 при N>10
3	Среднее значение арендной ставки в месяц	руб/кв.м.	950
4	Ср. значение рыночной стоимости ЗУ	руб/кв.м.	8000
5	Ср. значение востановительной стоимости здания	руб/кв.м.	35000

Окончание таблицы №1

Информация по объектам аналогам			1	2	3
1	Дата продажи		01.05.2018	15.04.2018	25.04.2008
2	Цена продажи	тыс.руб	75 000,00	135 000,00	280 000,00
3	Полезная площадь здания	кв.м.	1 300,00	2 100,00	3 500,00
4	Площадь земельного участка	кв.м.	1 000,00	1 400,00	2 400,00
5	Кадастровая стоимость земельного участка	руб/кв.м.	10 000,00	10 500,00	12 000,00
6	Срок фактической эксплуатации	лет	15	10	25
7	Нормативный срок эксплуатации	лет	150	150	150
Рейтинговая оценка подходам					
1	Затратный подход	бал	7		
2	Сравнительный подход	бал	9		
3	Доходный подход	бал	5		

Список литературы

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2010. – 624 с.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – 3-е изд., исправл. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
3. Белых Л.П. Управление портфелем недвижимости. – М.: ИНФРА-М, 2008. – 230 с.
4. Битерякова О.А. Экономика недвижимости: Учеб. пособие / О.А. Битерякова, А.А. Хомякова. – Иваново: Изд-во Иванов. гос. хим.-технол. ун-та, 2008. – 108 с.
5. Бовтеев С. В. Управление проектами в строительстве: Учеб. пособие / С.В. Бовтеев, В.П. Еременко, Е.И. Рыбнов, В.И. Фролов; Под ред. В.И. Фролова. – СПб.: СПбГАСУ, 2004. – 424 с.
6. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров, обуч. по экон. спец. и направ. / В.А. Горемыкин. – 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2012. – 926 с.
7. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.
8. Гриненко С.В. Экономика недвижимости: Конспект лекций / С.В. Гриненко. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. – 107 с.
9. Денисенко Е.Б. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е.Б. Денисенко. — Электрон. текстовые данные. — Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016. — 77 с. — 978-5-7795-0785-1. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/68862.html
10. Жулькова Ю.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Ю.Н. Жулькова, О.В. Степанова. — Электрон. текстовые данные. — Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 115 с. — 978-5-528-00169-2. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/80846.html
11. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач : Учеб. пособие / Е.Н. Иванова, М.А. Федотова. – М.: Кворус, 2010. – 272 с.
12. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб. пособие / Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
13. Ипотечно-инвестиционный анализ: учеб. пособие / под ред. В.Е. Есипова. – СПб.: Изд-во СПб. ГУЭиФ, 2006. – 207 с.
14. Максимов С.Н. Девелопмент. Развитие недвижимости. – СПб.: СПбГИЭУ, 2003. – 256 с.

15. Мирзоян Н.В. Оценка стоимости недвижимости: Учеб. пособие / Н.В. Мирзоян.– М.: Изд-во Московской финансово-промышленной академии, 2005. – 199 с.

16. Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.И. Драпиковского и И.Б. Ивановой – изд. 2-е. – Бишкек: Изд-во «Ега-Басма», 2007. – 480 с.

17. Оценка недвижимости: Учебник для студ. высш. учеб. заведений, обуч. по спец. «Финансы и кредит» / под ред. А.Г. Грязнова и М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 558 с.

18. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие / И.А. Разумова. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2009. – 304 с.

19. Ронова Г.Н. Оценка недвижимости: Учебно-методический комплекс / Г.Н. Ронова, А.Н. Осоргин. – М.: Изд. центр ЕАОИ. 2008. – 356 с.

20. Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Под ред. Л.А. Лейфера, 2017г.

21. Стерник Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессилнаов: Монография / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009.– 606 с.

22. Тарасевич Е.И. Технологии эксплуатации недвижимости. –СПб.: МКС, 2010. – 647 с.

23. Трухина Н.И. Основы экономики недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Н.И. Трухина, В.Н. Баринов, И.И. Чернышихина. — Электрон. текстовые данные. — Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 189 с. — 978-5-89040-477-0.

24. Фридман Джек, Ордуэй Николас. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Учебное пособие по оценке / Дж. Фридман, Н. Ордуэя. – М.: Дело, 1997. – 480 с.

25. Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости: Учеб. пособие / В.С. Цыганенко. – СПб: СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.

26. Экономика и управление недвижимостью: Учебник / под общ. ред. П.Г. Грабового. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2012. – 848 с.

27. Экономика недвижимости: Учеб. для вузов / под ред. О.С. Белокрылова. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2009. – 378 с.

28. Экономика недвижимости (4-е издание) [Электронный ресурс] : учебник для вузов / А.Н. Асаул [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — СПб. : Институт проблем экономического возрождения, 2014. — 432 с. — 978-5-91460-044-7. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/38594.html

Приложение

Нормативные усредненные сроки службы основных конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования зданий
(при нормальных условиях эксплуатации)

Наименование конструктивных элементов	*Типы зданий по назначению*	
	Жилые и общественные (1,2 гр. капит.)	*Производственные*
1	2	3
1. Фундаменты ленточные: железобет., бетонные; бутовые и кирпичные	150-125 100-80	150-125 100-80
2. Стены: □ каменные из шт.матер., крупнобл., крупнопан. □ каменн.облегченные □ дерев. рубленные и брусч.	150-125 100 (3 гр.кап.) 50 (4 гр.кап.)	125-100 60-50 30
3. Перегородки: гипсовые кирпичные оштукат. дерев.оштукат.	60 75 40-30	– 60-50 30
4. Колонны: □ Металлические □ Железобетонные □ Кирпичные	125 125 100	125 эксп 125 эксп 100-80 эксп
5. Фермы: □ Металлические □ Железобетонные	– –	100 эксп 75 эксп
6. Перекрытия: □ сборные и монолитные □ Железобетонные □ деревянные по мет.балкам □ дерев. по дерев. балкам	150-125 80-60 60	125 75 50

Окончание таблицы приложения

1	2	3
7. Кровля: дерев.стропила и обреш. металлическая оцинков. И из черной лист.стали асбестоцемент. Рулонная	 50 25 20 30 12-8	 50 25 15 30 8
8. Полы – цементные и бетонные керамические плитки асфальтовые Дощатые Паркетные Из линолеума	 30 60-80 – 30-40 50-60 дуб 20	 30-40 60-50 эксп 12-10 30-20 эксп – 10 эксп
9. Проемы: переплеты металлические переплеты деревянные двери дощатые Ворота	 – 50-40 50-40 –	 70 эксп 50 50 30 эксп
10. Внутренняя штукатурка	40-60	40
11. Окраска и оклейка обоями: клеев. окраска стен жилых Комнат оклейка обоями простыми и улучшенными масляная окраска стен	 5 5 8 8	 – 6
12. Центральное отопление	30-40	30-40
13. Вентиляция	30	40-30 эксп
14. Водопровод, канализация и гор. водоснабжение	30-40 20-25 эксп	40-15 15-25
15. Электроосвещение	30-20	30
16. Газовое оборудование	20	–
17. Прочие работы	25	20

Общественные здания-2016.pdf - Adobe Reader

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

173 / 519 58,5% Инструменты Комментарии

ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит

ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0006	до 10000		Econom	руб. на 1 м²	7 466

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0006	673,12		1342,62	223,28	746,46	299,87		746,46	596,15	596,15	673,12	874,25	263,22	153,57	179,35	98,74		7466,38
	9,02%		*17,98%*	*2,99%*	*10,00%*	*4,02%*		*10,00%*	*7,98%*	*7,98%*	*9,02%*	*11,71%*	*3,53%*	*2,06%*	*2,40%*	*1,32%*		*100,00%*

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Этажность: 3 • Высота, м: 4,4 КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Перегородки — кирпичные / оштукатуренные / из бетонных или гипсовых плит

ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / оцинкованная кровельная сталь
ПОЛЫ — Деревянные / цементные / асфальтовые / мозаичные / керамическая плитка

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0007	до 10000		Econom	руб. на 1 м²	9 767

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0007	490,14		1854,90	490,14	877,88	585,27		1075,40	976,64	782,77	490,14	907,30	694,91	102,37	365,96	73,34		9767,15
	5,02%		*18,99%*	*5,02%*	*8,99%*	*5,99%*		*11,01%*	*10,00%*	*8,01%*	*5,02%*	*9,29%*	*7,11%*	*1,05%*	*3,75%*	*0,75%*		*100,00%*

Общественные здания

* Модификация © КО-ИНВЕСТ 2016 173

Войти

Создать файлы PDF

Отправить файлы

RU 16:06 10.10.2018

Сиразетдинов Р.М., Кульков А.А., Сайфуллина Ф.М.,
Белай О.С., Мухаметзянова Д.Д.

ОСНОВЫ ЭКОНОМИКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие