

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Экономика и управление на предприятиях строительства и
землеустройства»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент, начальник управления по правовым
вопросам и имущественным отношениям ПАО
«ЧМК»

_____ И. В. Коленко
_____ 2018 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, к.э.н.
доцент

_____ М.С. Овчинникова
_____ 2018 г.

Оценка недвижимого имущества на примере гаражного
комплекса ПАО «ЧМК» с целью продажи

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ – 38.03.01.2018.686.ПЗ ВКР

Руководитель проекта,
старший преподаватель
_____ Г.А.Власова
_____ 2018 г.

Автор работы
студент группы ЭУ-553
_____ Ю.В.Браун
_____ 2018 г.

Нормоконтролер, к.т.н., доцент
_____ М.К. Ветров
_____ 2018 г.

Челябинск 2018

АННОТАЦИЯ

Браун Ю.В. Оценка недвижимого имущества на примере гаражного комплекса ПАО «ЧМК», с целью продажи. – Челябинск: ЮУрГУ, ВШЭУ, 2018, 93с., 2 ил., 30 табл., библиогр. список – 27 наим., 5 приложения, 16 л. раздаточного материала ф. А4.

Данная тема работы актуальна тем, что процедура определения цены имущественного комплекса в мировой практике определяется как один из методов продуктивного и целесообразного управления своим недвижимым имуществом, также, механизм управления имуществом в соответствии с текущими изменениями рынка недвижимого имущества говорит о высоком профессионализме собственника.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- 1) Проанализировать теоретическую основу деятельности по оценке недвижимого имущества (документы, понятия, правила оценки), дать подробную характеристику подходов к оценке недвижимого имущества (доходный, затратный, сравнительный);
- 2) Провести анализ рынка,
- 3) Выявить лучшее и наиболее эффективное использование земельного участка и здания;
- 4) Произвести расчет рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в целях продажи.

Объект работы – оценка рыночной стоимости гаражного комплекса ПАО «ЧМК» с целью продажи.

Результаты работы планируется использовать в дальнейшей практической деятельности, как пример выполнения расчётов.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	10
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	13
1.1 Цели оценки и используемые виды стоимости	13
1.2 Характеристика доходного подхода к оценке	22
1.3 Характеристика сравнительного подхода к оценке.....	28
1.4 Характеристика затратного подхода к оценке	37
2 АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	50
2.1 Основные характеристики и анализ рынка объекта оценки	50
2.2 Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	55
3 ПРАКТИЧЕСКИЙ РАСЧЕТ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	62
3.1 Описание объекта оценки	62
3.2 Определение рыночной стоимости земельного участка	65
3.3 Определение рыночной стоимости здания	76
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	90
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	91
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Местоположение объекта.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Схема поэтажного плана.....	95
ПРИЛОЖЕНИЕ В. Схема этапов доходного подхода	96
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Схема этапов сравнительного подхода	97
ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Схема этапов затратного подхода	98

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время недвижимость является одним из необходимых ресурсов (одновременно с человеческими, экономическими, материальными) обеспечения продуктивной деятельности любого юридического лица, государственного и муниципального управленца и, также важна для комфортного ведения дел каждого индивидуально предпринимателя и физического лица.

При этом недвижимое имущество трактуется как важнейший имущественный компонент любого собственника. Именно из-за этого факта определение рыночной стоимости имущественного комплекса оказывается значимой и наиболее острой проблемой в современном мире. Процесс определения стоимости объекта как единого объекта недвижимости не менее важен, как в целях страхования, соответственно и в целях покупки, продажи, налогообложения и прочих.

Актуальность темы. Данная тема работы актуальна тем, что процедура определения цены имущественного комплекса в мировой практике определяется как один из методов продуктивного и целесообразного управления своим недвижимым имуществом, также, механизм управления имуществом в соответствии с текущими изменениями рынка недвижимого имущества говорит о высоком профессионализме собственника. Спустя некоторое время и в России из-за формирования класса собственников недвижимого имущества актуализируется проблема ее целесообразного использования и соответственно зарождается потребность в экспертном мнении независимого эксперта по определению стоимости недвижимого имущества.

Современная действительность демонстрирует, что наука в сфере экономики не нашла своего применения в практической деятельности. По факту, имеются несоответствия в этих двух сферах деятельности: в оценочной сфере, а также в экономике недвижимого имущества. В текущей обстановке, когда у специалистов по оценке сформировалась методологическая составляющая сделок по покупке и реализации имущественных комплексов, все чаще имеется потребность оценки

фактической рыночной цены объекта недвижимости и других объектов недвижимости, включая в состав земельные участки. В сложившейся ситуации потребность в профессиональном определении стоимости недвижимости оказалась самой востребованной из всего перечня видов деятельности по оценке стоимости недвижимости, не исключая определения рыночной стоимости объекта недвижимости либо определенных имущественных прав по отношению к оцениваемому объекту, к примеру, права субаренды, права владения, сервитут и другие. В нашем обществе кроме ситуаций проведения необходимой профессиональной оценки стоимости недвижимости, растет потребность в определении стоимости недвижимости в целом. Зачастую, рыночная цена объекта недвижимости кажется очевидной для ее законных собственников, а также возможных покупателей. Но, по итогу проведения независимой оценки рыночной стоимости имущественного комплекса, его фактическая цена, в большинстве случаев, подвергается корректировке. В целях установления действительной цены объекта и заказывается профессиональная оценка стоимости недвижимого имущества.

Профессиональная оценка стоимости недвижимости актуальна при покупке, либо продаже имущества, кредитовании в банке при закладывании имущества, для определения страховой стоимости имущества, а также вступления в права наследования. Собственники недвижимого имущества зачастую ведут малоэффективную управленческую деятельность в отношении своей собственности, а при продаже определяют ее рыночную стоимость без привлечения оценочных организаций. Эти проблемы негативно влияют на прибыльность и по окончании оценки на итоговую цену объекта недвижимости в целом.

Цель данной выпускной квалификационной работы – описание методов оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, анализ рынка объекта оценки и выявление его наиболее лучшего и эффективного использования для продажи

Задачи выпускной квалификационной работы:

- 1) Проанализировать теоретическую основу деятельности по оценке недвижимого имущества (документы, понятия, правила оценки), дать подробную характеристику подходов к оценке недвижимого имущества (доходный, затратный, сравнительный);
- 2) Провести анализ рынка объекта оценки;
- 3) Выявить лучшее и наиболее эффективное использование земельного участка и здания;
- 4) Произвести расчет рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в целях продажи.

Объект выпускной квалификационной работы – оценка рыночной стоимости гаражного комплекса ПАО «ЧМК», находящегося по адресу: г. Челябинск, улица Алчевская, дом 12, с целью продажи.

Результаты выпускной квалификационной работы планируется использовать в дальнейшей практической деятельности, как пример выполнения расчётов.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Цели оценки и используемые виды стоимости

Важно различать понятия недвижимого имущества, как полноценного комплекса физических объектов, то есть земли и всего, что с ней непосредственно связано, а также недвижимой собственности, содержащей помимо материальных объектов еще и права собственности, которые непосредственно к этому объекту относятся. Недвижимое имущество – это физические объекты с конкретным местоположением и всё, что прочно с ними связано, как под землей, так и над поверхностью земли, или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Рынок недвижимости – это единство взаимоотношений, непосредственно связанных со всеми процедурами по объектам недвижимого имущества. Данный рынок составляет область инвестирования денежных средств в объекты недвижимого имущества, а также систему финансовых операций, непосредственно возникающих в ходе сделок с недвижимостью. Главные доли рынка недвижимого имущества занимают рынок земельных участков, рынок жилых помещений и рынок нежилых помещений. Сегмент рынка коммерческой недвижимости представляет собой объекты для пользования физических или юридических лицами с целью получения различных выгод. К этим объектам относятся офисы, торговые помещения, гаражи, заводы, фабрики и прочее. Отличительная же черта рынка жилой недвижимости в сделках купли-продажи, аренды квартир, домов. Квартиры являются основополагающим сегментом рынка, так как они составляют главную долю по сделкам с жилой недвижимостью. От того, какой вид вещных прав на объект недвижимости возникает, выделяется рынок купли-продажи недвижимости и аренды недвижимости. На рынке купли-продажи покупателю всецело переходит право собственности на объект недвижимости в обмен на денежное вознаграждение. На рынке аренды объектом по сделке является неполный набор прав на объект, исключая права распоряжения и владения.

Оценщик – это специалист, обладающий знаниями и образованием для проведения оценки, способный определить стоимость любого вида имущества

Процесс проведения оценки представляет собой упорядоченный ход действий, который используются для определения стоимости недвижимости. Результатом оценки, как правило, является отчет об оценке недвижимости, который подтверждает независимость и актуальность проведения оценки недвижимости.
.[5]

Оценка имущества – это определение стоимости недвижимости в соответствии с данными задачами, конкретной определенной целью оценки, методами оценки и пожеланиями заказчика.

Под оценочной деятельностью предполагают сферу деятельности субъектов оценки, которая направлена на установление рыночной инвестиционной, ликвидационной и иной стоимости объекта недвижимого имущества.

Субъектами оценочной деятельности выступают:

1) Оценщики – физические лица; юридические лица в лице саморегулируемых организаций оценщиков, либо фирм занимающихся оценочной деятельностью.

2) Заказчики – потребители оценочных услуг, то есть граждане, организации, страховые фирмы, финансовые организации.

Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» определяет перечень случаев, при которых проведение оценки объектов недвижимости должно быть обязательным:

1) Сделки с объектами оценки, всецело или в какой либо части принадлежащие Российской Федерации, субъектам РФ или муниципалитету:

— в процессе приватизации данного имущества либо передачи в доверительное управление муниципального или государственного имущества или аренду;

— в процессе продажи, залога, переуступки;

— в процессе переуступки долговых обязательств по государственному имуществу;

— при внесении объекта оценки в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;

2) Споры о стоимости объекта оценки:

— при национализации имущества;

— в момент оплаты дополнительно выпущенных акций акционерного общества не денежными средствами на сумму, превышающую 200-кратный минимальный размер оплаты труда;

— при изъятии имущества для государственных и муниципальных нужд;

— при выкупе имущества у собственника;

— если возникает спор о стоимости объекта оценки, в том числе:

— при определении налогооблагаемой базы;

— при ипотечном кредитовании физических или юридических лиц;

— при составлении брачных контрактов.[1]

Провести процедуру оценки имущества, значит, установить актуальную рыночную стоимость. В оценке стоимости имущества кроется процедура составления обоснованной оценки стоимости определенного объекта недвижимого имущества, которая производится для заказчика и относится к конкретному времени проведения процесса оценки стоимости с учетом соответствующих условий. После получения заявления на услуги по оказанию услуг оценки имущества между сотрудником оценочной организации и заказчиком проводятся переговоры, в которых определяется информация об объекте: цель проведения оценки, вид стоимости, сроки работы, конкретная информация об объекте оценки, процедура оценки, стоимость услуг. Процедура проведения оценки недвижимости происходит, основываясь на договоре между оценщиком и заказчиком оценки. К обязательным требованиям по договору относятся необходимость указания вида оценки стоимости; размера оплаты за работу, а также сведений об образовательном учреждении, выдавшем документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в

области оценочной деятельности; лицензии, выданной уполномоченным органом в соответствии с законодательством Российской Федерации. [6]

Основная задача оценочной деятельности – расчет фактической цены объекта недвижимости, данные которого, задаются при составлении задания на оценку объекта. Результатом этой деятельности считается определенная сумма за оцененный объект. Итоги конечной оценки могут быть использованы при определении сторонами стоимости для совершения сделок или других правомерных действий с текущим объектом оценки, и ещё, при совершении сделок по покупке, либо продаже объекта, передаче прав аренды на объект или в процессе залога в финансовых организациях, определении страховой стоимости и прочих случаях.

Также, необходимым является процесс определения стоимости недвижимости для конкурсов аукционов по передаче в аренду или продажи объектов недвижимого имущества, которые в свою очередь принадлежат полностью или в долях субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

Помимо этого, обязательная оценка недвижимого имущества должна проводиться при целевом расходовании финансов из федерального бюджета, бюджетов субъектов Федерации, местных бюджетов или средств внебюджетных фондов. Оценка объекта считается обязательной еще в случае появления противоречий у сторон о сумме рыночной стоимости объекта недвижимости, особенно при национализации имущественного комплекса. Важно отметить, что недвижимость, как и любой товар на рынке, имеет конкретную цену и стоимость, также предложение и спрос. [4]

Стоимость объекта недвижимости – это стоимость конкретной проведенной сделки по купле-продаже данного объекта. Ввиду того, что стоимость в любой совершенной и готовящейся сделке неразрывно соединена с рыночной ценой имущественного комплекса, очень часто данное определение применяется в роли аналога понятия стоимости в обмене. Стоимость сделки часто отличается от фактической рыночной цены определённого имущественного комплекса. Такое

различие именуется «корректировка на сделку», является зависимым от большого ряда всевозможных причин, к примеру, присутствия похожих объектов, либо экономической неизменности рынка.

Рыночная цена объекта недвижимости — это цена, складывающаяся в условиях свободной конкуренции на рынке финансовом выражении, за которую продавец, имеющий актуальные и полные данные о рыночной цене объекта, и не имеющий потребности в его продаже, хотел бы его продать, а потенциальный собственник объекта, который имеет в своем распоряжении достоверные данные о действительной цене недвижимости, и не вынужденный его приобретать, хотел бы его получить в частную собственность. Собственно, это наиболее вероятная стоимость, по которой объект может быть реализован на открытом рынке в условиях здоровой конкуренции. [7]

При этой ситуации имеется предположение, что стороны сделки, располагая всеми необходимыми актуальными данными, действуют разумно, без принуждения третьих лиц, а на величине стоимости сделки не играют роли обстоятельства непреодолимой силы. Полученная подобным способом рыночная цена определяется как предмет для торга и вкладывает в себя диапазон возможных сдвигов, которые могут повысить и понизить итоговую цену объекта недвижимости.

Термин рыночной цены имущественного комплекса трактует огромное количество всевозможных понятий. Можно сказать, что это и рыночная цена и стоимость замещения, потребительская стоимость и стоимость восстановления, стоимость инвестирования и страховая стоимость, стоимость, определяемая для целей налогообложения, а также стоимость ликвидации и прочие.

Стоимость в использовании отображает инвестиционную привлекательность объекта недвижимости для определенного пользователя, у которого нет нужды в выставлении объекта недвижимости для продажи. Профессиональная оценка стоимости в пользовании недвижимого имущества происходит на основе существующего метода его применения и тех финансовых и экономических

параметров, которые прослеживались в период предыстории использования объекта, а также дается прогнозный анализ в будущем.

Поскольку рыночная цена объекта недвижимого имущества основывается на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, то стоимость в использовании основывается на текущем использовании объекта. Стоимость воспроизводства объекта-аналога, или восстановительная стоимость исходит из затрат с нынешними ценами на монтаж точного аналога объекта оценки. Здесь применяется аналогичный тип архитектуры, используются аналогичные монтажные конструкции и облицовочные материалы. Также качество строительно-монтажных работ должно быть идентичным. В этом случае воспроизводят аналогичный моральный износ объекта оценки и идентичные проблемы в архитектуре, которые имелись у оцениваемого объекта.[8]

Стоимость замещения основывается на затратах в текущих стоимостях на создание объекта недвижимости, который имеет похожую пользу, но выполненного в ногу с современными архитектурными решениями с применением текущих строительных норм и правил, а также современных материалов и конструкций, а также прогрессивного оборудования объекта недвижимости.

Анализируя данную информацию, подводим итог, что, восстановительная стоимость рассчитывается исходя из затрат на строительство точной копии исходного объекта оценки, а стоимость замещения - затратами на монтаж функционального аналога. Термин инвестиционной стоимости поясняет стоимость объекта оценки, которая определяется исходя из перспектив для лица, готового вкладывать деньги и итогами заданной цели инвестиционного прогнозирования. Определение инвестиционной стоимости объекта оценки основывается на будущих перспективных доходах конкретного инвестора и определенной ставки капитализации данных доходов.

Инвестиционная стоимость обычно рассчитывается и применяется для инвестора, который считает тот или иной проект перспективным и удовлетворяющим его требованиям, либо проект, с которого инвестор в будущем хочет получить доход, и, возможно, эта стоимость будет существенно отличаться от точной рыночной цены как в отрицательную, так и в положительную сторону, но всё же есть вероятность, что стоимости вполне могут и быть аналогичными. Инвестиционная стоимость всегда должна быть выше рыночной, если она меньше, то собственнику имущества нет никакого смысла участвовать в проекте. Этот вид стоимости совершенно экспертный. Страховая стоимость объекта оценки определяется как сумма максимальной выплаты в случае получения ущерба, как объекта в целом, так и его составных элементов, при наступлении страхового случая. В основе лежит принцип замещения или восстановления с учетом накопленного износа. Основываясь на страховой стоимости объекта оценки, рассчитываются и страховые суммы, выплаты и проценты. Ликвидационная стоимость предстает как денежная сумма, какую правообладатель объекта недвижимости может получить при ликвидации объекта оценки или при его скоротечной вынужденной продаже. Первоначальная стоимость объекта оценки – финансовые издержки на покупку или создание объекта недвижимого имущества на момент его ввода в эксплуатацию.[9]

Остаточная стоимость объекта оценки — цена недвижимости, которая учитывает рассчитанный износ. Стоимость объекта оценки при существующем использовании – рыночная цена объекта оценки, базирующаяся на продолжении вида его функционирования при возможном варианте его экспозиции на рынке. Залоговая стоимость объекта оценки – цена недвижимости для целей обеспечения займа в финансовой организации. Стоимость нетипичных объектов недвижимого имущества – цена недвижимости, которая в виду данных ей архитектурными или другими решениями неординарных особенностей и эксклюзивных решений не может быть продана на обычном рынке. Стоимость права аренды объекта

недвижимости – единовременная выплата за право пользования и владения объектом недвижимого имущества.

Стоимость объектов недвижимости связана с большим перечнем факторов, влияющих на нее, рассмотрим основные из них:

1) Объективные факторы. Зачастую, ими оказываются финансовые факторы, показывающие усредненную стоимость по конкретным операциям с субъектами недвижимого имущества.

Их можно разделить на:

— макроэкономические – факторы, которые связаны с основным составом рынка, к ним относятся: инфляция, безработица, валютный курс;

— микроэкономические, которые характеризуют объективные параметры совершенных сделок с недвижимым имуществом.

2) Факторы, связанные с явлением массового сознания и факторы психологического влияния:

— масс-медиа;

— симпатии;

— покупательная способность;

— проведение аналитики текущего состояния рынка и другие.

3) Физические факторы:

— месторасположение – расстояние до центра, количество и качество дорог, и путей, транспортная доступность оказывают влияние на рыночную цену недвижимости;

— наличие коммунальных услуг;

— архитектурный стиль и конструкции – в зависимости от того, как объект будет использоваться в перспективе, его рыночная цена может увеличиваться или уменьшаться соответственно;

— состояние объекта оценки;

— экологическая составляющая;

4) Факторы, влияющие непосредственно на стоимость и скорость реализации объекта:

— количество аналогов, их связь со спросом на определенный тип недвижимости в данном районе населенного пункта;

— обоснованные недостатки объекта;

— престиж местоположения;

— социальный уровень данного района;

— развитость путей сообщения;

— единый социальный состав дома;

— характер сделки;

— экологическая обстановка в районе;

— юридическая чистота объекта.[2]

Данные факторы будут применены в настоящей работе в дальнейшем, когда пойдет разговор, непосредственно, об оценке объектов недвижимого имущества.

Процедура оценки включает в себя следующие шаги:

1) Осмотр объекта оценки;

2) Составление плана оценки объекта путем интервьюирования;

3) Исследование и изучение рынка в соотношении с объектом оценки;

4) Выбор и применение всех или одного метода к оценке в рамках каждого из подходов к оценке и расчет результатов;

5) Итоговый подсчет результатов, полученных путем расчетов в рамках каждого примененного из подходов к оценке, и определение конечной величины стоимости объекта оценки;

6) Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

Обязательные к применению стандарты оценочной деятельности требуют по возможности применять все три основных подхода к оценке. В данной работе для расчетов оценки рыночной стоимости земельного участка использовался

сравнительный и доходный подходы, для расчета стоимости гаражного комплекса использовались все 3 подхода.

В сравнительном подходе применялся метод прямого сравнения продаж. Основанием для выбора настоящего подхода послужило наличие доступной и точной, достоверной информации по продажам аналогичных объектов на рынке недвижимого имущества Челябинской области.

В рамках затратного подхода при оценке нежилого здания – гаражного комплекса, определялась стоимость воспроизводства. Отправными данными для применения расчета являются функциональное назначение, общие геометрические характеристики (площадь, объем, этажность) объекта оценки, группа капитальности, перечень основных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Расчет производился по УПВС, с определением совокупного износа здания.

В рамках доходного подхода применялся метод прямой капитализации дохода. Основанием для выбора настоящего подхода послужило наличие доступной и достоверной информации по аренде подобных аналогичных объектов на рынке недвижимого имущества в городе Челябинске.[8]

Существует несколько подходов к оценке абсолютно любого типа недвижимого имущества, которые используются квалифицированными оценщиками в фирмах:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

В рамках каждого из 3 подходов к оценке присутствуют индивидуальные, специфические методики и факторы.[2]

1.2 Характеристика доходного подхода к оценке

Доходный подход базируется на принципе ожидания, который утверждает, что любой инвестор или рядовой покупатель приобретает недвижимое имущество в

надежде продуктивного использования и получения от неё будущих доходов или выгоды, то есть отражает:

1) Качество и количество доходов, которые данный объект недвижимого имущества может принести в течение всего срока службы;

2) Риски, как характерные для самого конкретно оцениваемого объекта, так и для всего региона, в котором находится рассматриваемый объект, в целом.

Из этого следует, что стоимость объекта исходит из того, как его способность в будущих периодах приносить доход. Здесь важен фактор времени, а также к нулевому моменту времени путем капитализации доходов и дисконтирования денежного потока, сумма будущих доходов.

В итоге, доходный подход базируется на расчетах текущей стоимости объекта имущества, как всей совокупности общих перспективных доходов от его использования и реализуется методом дисконтирования чистых доходов. Чтобы была возможность для применения доходного подхода, целесообразно спрогнозировать будущие доходы на ближайшие несколько лет эксплуатации объекта. По данной сложившейся практике, в современных странах с развитой рыночной экономикой, прогнозный период для оценки предприятия может составлять, в зависимости от целей оценки и конкретной ситуации, от 5 до 10 лет. В странах с переходной экономикой, где преобладают обстоятельства, влияющие на нестабильности экономики, и адекватные, долгосрочные прогнозы особенно затруднены, можно уменьшить время прогнозного периода от 3 до 5 лет. Чистый доход выражается в разности между выручкой от реализации продукции и суммой затрат на производство и реализацию продукции. При этом в сумму затрат не входит амортизация. Важное преимущество доходного подхода в сравнении с затратным и сравнительным заключается в том, что данный подход в большей степени дает представление инвестору о недвижимом имуществе, как источнике, приносящим в будущем доходы. То есть это качество объекта недвижимого имущества учитывают, как основной ценообразующий фактор. Тем не менее доходный подход к оценке недвижимости тесно связан с рыночным и

затратным подходами. Если, к примеру, ставки дохода, применяющиеся в доходном подходе, как правило, выделяются из точного анализа всех сопоставимых инвестиционных потоков; издержки на реконструкцию применяются при определении денежного потока инвестиций, как дополнительные инвестиции; методы капитализации доходов используются при корректировке различий рыночного и затратного подходов.

Основным недостатком доходного подхода является то, что если сравнивать его с другими подходами к оценке недвижимости, доходный подход основан на прогнозных, ожидаемых данных.[20]

В использовании доходного подхода оценщиком возможно использование следующих методов:

- 1) Метод прямой капитализации доходов;
- 2) метод дисконтированных денежных потоков.

Метод дисконтированных денежных потоков (МДДП) определяет рыночную стоимость объекта недвижимого имущества, как сумму дисконтированных доходов от использования объекта недвижимости в перспективе, а также реверсии с учетом введенной корректировки на степень риска их получения. МДДП, который применяется при оценке объектов с плавающим потоком доходов, в сравнении с методом капитализации доходов определяется, как более сложный, трудоемкий, но всё же детальная проработка всех применяемых параметров позволит получить самый объективный и правильный итог всей проделанной работы. В момент, когда объект недвижимости находится в стадии незавершенного строительства или реконструкции объекта, данный метод представляется единственно возможным в данной ситуации.

Рассмотрим некоторые признаки, указывающие на то, что денежные потоки доходов от недвижимости будут очень сильно различаться по годам. Главным признаком является нестабильность как экономики страны в целом, так и нестабильность региональных рынков недвижимого имущества и сама

специфичность оцениваемого недвижимого имущества (крупный многофункциональный коммерческий объект, сезонный характер доходов и расходов либо нахождение объекта в стадии освоения рынка). Совершенно ясно, что объекты находящиеся в стадии строительства будут приносить неравномерный доход не только на этой стадии, но и в период освоения необходимых мощностей, завоевания рынка и так далее.

Оценка недвижимого имущества методом дисконтирования денежных потоков включает в себя следующие этапы:

- 1) Выбор необходимой длительности прогнозного периода;
- 2) Расчет денежного потока для всех прогнозного лет в отдельности;
- 3) Расчет ставки дисконтирования;
- 4) Расчет стоимости реверсии;
- 5) Дисконтирование денежных потоков;
- 6) Расчет рыночной стоимости как суммы дисконтированных денежных потоков.

Алгоритм расчета методом ДДП:

1) Определение длительности прогнозного периода зависит от собранного потока информации, достаточной для долгосрочного прогнозирования. Средняя величина прогнозного периода 5-10 лет.

2) Прогнозирование самих доходов, расходов и реверсии требует:

— кропотливого, тщательного анализа на основе предоставляемой заказчиком информации об оценке финансовой отчетности о прибыли и убытках от объекта недвижимого имущества.

— изучение текущего состояния дел на рынке недвижимого имущества

— прогноз доходов и расходов на основе оформленного отчета о доходах.

3) Расчет ставки дисконтирования с учетом уровня рисков инвестирования в объекты недвижимого имущества. Подетальный расчёт данного показателя предполагает анализ доходности вложенных инвестиций в аналогичные объекты недвижимого имущества.

4) Расчет суммы текущих стоимостей спрогнозированных потоков доходов и реверсии. Рассчитывается:

- Потенциальный валовой доход;
- Действительный валовой доход;
- Чистый операционный доход до налогообложения;
- Чистый операционный доход после налогообложения;
- денежный поток до налогообложения;
- денежный поток после налогообложения.

Метод капитализации доходов используется в тех случаях, если:

1) Потоки доходов являются стабильными уже длительный период времени и представляют собой весомую положительную величину;

2) Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Результат, получаемый данным методом, включает в себя стоимость зданий, сооружений, а также стоимость земельного участка, то есть является стоимостью всего объекта недвижимого имущества, как комплекса. Базовая формула расчета имеет следующий вид (1):

$$C = \text{ЧОД} / \text{Коэффициент капитализации}, \quad (1)$$

где C – стоимость;

ЧОД – чистый операционный доход.

При применении данного метода необходимо учесть следующие ограничения:

- нестабильность потока доходов
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства

Основные проблемы данного метода:

1) Метод не следует использовать, если объект оценки находится в стадии незавершенного строительства или требует значительной реконструкции.

2) «Информационная непрозрачность» – это основная проблема оценщика, с которой он сталкивается в условиях российского рынка недвижимого имущества,

то есть отсутствует полная и достоверная информация по реальным совершенным сделкам, продажам, а также расходами на эксплуатацию объекта.

Главные этапы процедуры оценки методом капитализации прибыли:

- 1) Определение ожидаемого годового или среднегодового дохода в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимого имущества;
- 2) Расчет ставки капитализации;
- 3) Определение стоимости объекта недвижимого имущества на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации. Остановимся на каждом более подробно.

1) Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.

Оценщик недвижимого имущества работает со следующими уровнями дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход)
- ДВД (действительный валовой доход)
- ЧОД (чистый операционный доход)
- ДП (денежные поступления) до уплаты налогов

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, полученный от недвижимого имущества при его использовании 100%, не учитывая все потери и расходы. ПВД напрямую зависит от площади оцениваемого объекта недвижимости и установленной ставки аренды и рассчитывается по формуле (2):

$$ПВД = Ca \times S, \quad (2)$$

где Ca – арендная ставка за 1м²;

S – площадь сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неполной загрузки площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимого имущества, рассчитывается по формуле (3):

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы. \quad (3)$$

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов (ОР) за год, рассчитывается по формуле (4):

$$ЧОД = ДВД - ОР \quad .$$

(4)

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения абсолютно нормального функционирования объекта недвижимого имущества и воспроизводства действительного валового дохода.

2) Расчет коэффициента капитализации.

Существуют некоторые методы расчета коэффициента капитализации:

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

3) Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат. Коэффициент капитализации состоит из двух основных частей:

- ставки доходности инвестиции, она является компенсацией, которая должна будет выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями.
- нормы возврата капитала, то есть погашение суммы первоначальных вложений.[12]

1.3 Характеристика сравнительного подхода к оценке

Ведущим принципом сравнительного подхода к оценке объектов недвижимого имущества является принцип замещения. Принцип гласит, если на рынке есть несколько похожих объектов, умный инвестор не внесёт сумму больше, чем в которую обойдется покупка объекта недвижимого имущества похожей или даже аналогичной полезности.

Принцип замещения применяется также и к доходной стороне недвижимого имущества. Дальновидный, информированный инвестор сравнивает объект доходности недвижимого имущества, выставленные на продажу, а также

рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы акцентируют внимание и исследуют сроки окупаемости вложенных инвестиций для различных проектов, норму прибыли, и капиталовложения — при различных вариантах, они учитывают при этом налоговые привилегии, расходы на менеджмент и прочие факторы.

Выделяются некоторые существенные ступени оценки недвижимого имущества сравнительным подходом:

1) На первом этапе оценки анализируют внутреннее состояние сегмента рынка, к которому относится объект недвижимости и тенденции развития рынка. Выделяются объекты недвижимого имущества, наиболее схожие с оцениваемым объектом, которые были проданы в текущий промежуток времени.

2) На втором этапе проводится сбор и проверка информации, детализация полученной информации по объектам-аналогам; и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3) На третьем этапе вносятся различные поправки и корректировки в цены продаж сопоставимых объектов.

4) На четвертом этапе происходит согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выводится конечная величина рыночной стоимости объекта оцениваемого недвижимого имущества на основе сравнительного подхода. На первом этапе есть необходимость сегментирования рынка, то есть разбивка рынка недвижимости на секторы, имеющие некоторое сходство объекты и субъекты. Объекты должны быть схожими по целевому назначению, качеству, параметрам, передаваемым правам, местоположению. Субъекты должны быть идентичными по платежеспособности, финансовым потокам, а также инвестиционной мотивации. Сопоставимые объекты должны располагаться в том же сегменте рынка недвижимого имущества, что и наш оцениваемый объект, если же нет, то следует вводить корректировки; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях. В частности, необходимо отслеживать следующие моменты:

Срок экспозиции – это время, в которое объект недвижимости должен находиться на рынке, для того, чтобы быть проданным. Срок экспозиции отличен для разных сегментов рынка.

Независимость субъектов сделки – если покупатель и продавец находятся в родственных отношениях, либо являются представителями одного холдинга или независимой дочерней компании, либо имеют иную взаимозависимость и взаимный интерес, сделки между ними обычно заключаются по заведомо заниженной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения.

Инвестиционная мотивация – будущие инвесторы должны иметь аналогичные мотивы, а объекты – аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование. Так, покупка помещения в целях организации в нем гаража не может использоваться в качестве аналога, если здание планируется использовать под гостиницу, так как иными будут ожидаемые потоки расходов и доходов.

Основным плюсом сравнительного подхода в сравнении с остальными, является то, что профессиональный оценщик ориентируется на текущие суммы сделок с сходными данными. В таком случае стоимость определяется рынком, так как оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими возможность сопоставления аналога с оцениваемым объектом. При использовании других подходов оценщик определяет стоимость предприятия на основе конкретно произведенных расчетов.[14]

Еще одним достоинством сравнительного подхода является конечное отражение спроса и предложения на данный объект инвестирования, в виду того, что стоимость фактически совершенной сделки наиболее точно описывает сложившуюся ситуацию на рынке.

Наряду с достоинствами, сравнительный подход имеет ряд некоторых недостатков, вводящих ограничение на его использование в оценочной практике:

- 1) Во – первых, для расчетов используются финансовые достижения, полученные в прошлом. Из этого можно сделать вывод, что данный метод в

целом игнорирует какие-либо дальнейшие перспективы развития нашего комплекса в будущем.

2) Во – вторых, только при наличии разносторонней, актуальной, а главное доступной финансовой информации не только по оцениваемому объекту, но и большому числу объектов - аналогов, выбранных специалистом, возможно использовать сравнительный подход. Нахождение какой-либо дополнительной информации об объектах-аналогах является достаточно трудоемким процессом.

3) В – третьих, оценщик обязан вводить сложные процентные корректировки, вносить весомые поправки в итоговую величину и промежуточные расчеты, требующие серьезного обоснования. Это вызвано тем, что на практике нет абсолютно идентичных объектов оценки. Поэтому оценщик, всё же, обязан принять к сведению, выделить эти различия и определить пути их аннулирования в процессе определения итоговой величины стоимости.[17]

Подбор объектов аналогов

Главными критериями при подборе сопоставимых объектов-аналогов являются:

- 1) Вид вещного права собственности на недвижимость.
- 2) Условия финансирования и инвестирования.
- 3) Условия и время продажи, в том числе срок экспозиции.
- 4) Местоположение объекта недвижимости.
- 5) Физические характеристики.

Рассмотрим данные корректировки подробнее:

1) Право собственности – корректировка на права собственности определяется, как разница между рыночной и договорной арендной платой.

2) Условия финансирования сделки – при присутствии нетипичных условий финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимого имущества необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка на цену по данной сделке.

3) Условия продажи и время продажи – так как необходимо рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, а также какие-либо условия продажи весьма затруднительно, то лучше, по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки.

Один из главных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта – аналога требуется иметь информацию обо всех текущих изменениях цен на рынке недвижимого имущества с течением времени.

4) Местоположение – это необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, потому что оказывает большое воздействие на стоимость оцениваемого объекта и на него вводится поправка.

5) Физические характеристики – размер, вид, тип, количество и качество использованных материалов, состояние и степень изношенности объекта, архитектурные характеристики, стилизация имущества и прочие моменты, на которые также вносятся поправки.

Также для подбора объектов-аналогов необходимо учитывать классификацию зданий и сооружений по их функциональному назначению, их основные технико-экономические показатели, а также их конструктивное устройство и объемно-планировочные решения.[14]

Внесение корректировок

Корректировки:

- 1) Первыми вносятся коммерческие корректировки с целью приведения стоимости объекта-аналога к условиям оценки стоимости;
- 2) Поправки на разные дополнительные улучшения;
- 3) Поправка на вспомогательные параметры;
- 4) Коэффициентная поправка на главные параметры.

Данный метод может быть применён оценщиком лишь в том случае, когда для оцениваемого объекта существует возможность подбора, как минимум, двух

аналогов. Причём оцениваемый объект по своим техническим характеристикам, а также, и по стоимости находится в промежуточном положении между двумя аналогами.

В итоге сравнения, объект–аналог получает определенное количество как повышающих, так и понижающих корректировок.

Первая поправка, применяемая к цене сделки, относится к переданным имущественным правам. Эта поправка в юридическом статусе учитывает различия оцениваемого и сравниваемого объектов собственности. Следующая поправка корректирует цену сопоставимого объекта, чтобы он был приведен к соответствиям с условиями финансирования. Третья поправка применяется в отношении условий продажи и отражает разницу между фактической ценой продажи сопоставимого объекта и его вероятной ценой продажи, если бы он был продан типичным образом. Поправки на местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, вид использования и компоненты, не входящие в состав недвижимого имущества, суммируются.

Наиболее востребованной и распространенной корректировкой считается корректировка на фактор времени, то есть на учет различия между моментом действия цены и моментом оценки. Еще одна корректировка – это корректировка по учету износа аналога, применяется только в том случае, когда известна стоимость не нового, а бывшего в использовании аналога.[15]

Денежные поправки

Денежные поправки различают следующих видов:

1) Денежные поправки, которые относятся к единице сравнения (1 Га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного схожего объекта на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, в том случае, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В ином случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения можно отнести поправку

на физическое состояние, а также некоторые поправки, рассчитанные статистическими методами.

2) Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие некоторых дополнительных улучшений (различных пристроек, стоянок для автотранспорта, вертолетные площадки и так далее).

Виды денежных поправок:

— Относительная денежная поправка изменяет цену одной единицы сравнения на определенную сумму

— Абсолютная денежная поправка изменяет стоимость целого объекта на определенную сумму

Как правило, денежная поправка используется в следующих случаях:

— переданные права собственности

— условия финансирования (наличие кредита, материнского капитала, рассрочки)

— условия продажи (типичные/нетипичные – родственники, кредитор-заемщик)

— экономические характеристики (ЧОД)

— отклонение от целевого использования (магазин в жилом доме)

— наличие движимого имущества (различные дополнительные улучшения)[19]

Процентные поправки

Процентные поправки, чаще всего их вносят путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Мнения по этому вопросу различаются и приводятся к тому, что если оцениваемый объект имеет перспективы по сравнению сопоставимым аналогом,

то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Процентная поправка применяется в следующих случаях:

- Поправка на срок совершения сделки;
- Поправка на расположение объекта недвижимости;
- Поправка на качество материалов и самой постройки;
- Поправка на износ оцениваемого объекта;
- Поправка на размер.

Согласование (сведение) показателей стоимости является итоговым и предельно важным этапом использования метода сравнительного анализа. В процессе этого этапа специалист - оценщик делает детальный анализ полученных показателей и сводит их к одному диапазону значений или одной величине. На данном этапе рассматриваются и тщательно взвешиваются все достоинства и недостатки каждого показателя стоимости, актуальность рыночных данных, а также используемых методов анализа. В отчете об оценке должна быть четко сформулирована аргументация, которая лежит в основе вывода о стоимости объекта оценки. В ходе согласования итоговой стоимости необходимо убедиться, о том, что полученный показатель стоимости соотносится с целью оценки и показателями стоимости, полученными с помощью других проведенных методов оценки. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа всех предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее весомым является точное определение введенных поправочных коэффициентов. Процедура согласования проверенных результатов определяется содержанием оценочного задания, методов и подходов, использованных для оценки, полнотой и достоверностью использованной в процессе информации, определением преимуществ и недостатков используемых методов.[20]

Основополагающими критериями иерархии каждого результата является возможность выделить настоящие намерения потенциального продавца или покупателя, качество достоверности используемой для оценки информации, на

основании которой проводится анализ, способность каждого метода и подхода учитывать те или иные конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие черты объекта, такие, как местоположение, площадь, потенциальная доходность.

С учетом всего вышеизложенного, оценщиком принимаются коэффициенты весомости промежуточных результатов, полученных на основе использования различных подходов. Весовое значение каждого подхода может рассчитываться как экспертным, так и математическим методами.

Преимущества сравнительного подхода:

- 1) В итоговой стоимости отражается мнение стандартных продавцов и покупателей.
- 2) В стоимостях продаж аргументируется изменение финансовых условий и инфляция.
- 3) Статистически обоснован.
- 4) Вносятся корректировки на различия между сравниваемыми объектами.
- 5) Достаточно простой в применении и даёт надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

- 1) Различия продаж на ранке недвижимости.
- 2) Сложность сбора точной и достоверной информации о практических стоимостях продаж.
- 3) Проблематичность сбора информации о всевозможных специфических условиях сделки.
- 4) Зависимость подхода от активности рынка.
- 5) Зависимость подхода от стабильности рынка.
- 6) Сложность согласования данных о существенно различающихся, по тем или иным причинам, продажах.

С учетом всего вышеизложенного, оценщиком принимаются коэффициенты весомости промежуточных результатов, полученных на основе использования

различных подходов. Весовое значение каждого подхода может рассчитываться как экспертным, так и математическим методами.

1.4 Характеристика затратного подхода к оценке

Главным принципом затратного подхода принято считать принцип замещения. Согласно данному принципу, покупатель поступит опростетчиво, если заплатит за объект недвижимого имущества сумму больше, чем та, за которую он мог бы ее приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) аналогичный по полезности и предназначению объект недвижимого имущества.

Для применения данного подхода оценки с целью определить стоимость, используют следующие шесть шагов:

1) Оценивают рыночную стоимость всех имущественных прав на (пустой) незастроенный земельный участок;

2) Рассчитывают восстановительной стоимости (стоимости замещения) всех находящихся на земельном участке улучшений;

3) Устанавливают величины накопленного износа;

4) Рассчитывают восстановительную стоимость (стоимости замещения) различных улучшений с учетом износа;

5) Корректируют восстановительную стоимость на затраты, произведенные дополнительно, они существенно влияют на окончательную стоимость улучшений (реконструкция, перепланировка, модернизация, евроремонт, благоустройство территории и т.д.) ;

6) Суммируют рыночную стоимость всех имущественных прав на незастроенный земельный участок с восстановительной стоимостью улучшений с учетом всех факторов, непосредственно оказывающих влияние на цену.

К основным характеристикам затратного подхода относятся:

1) Оценивается имущественный комплекс, который состоит из земельного участка и воспроизведенных на нем всевозможных улучшений, основывается на расчете затрат, необходимых при его воссоздании;

2) Учитывают износ оцениваемых улучшений в процессе эксплуатации под воздействием на него различных факторов;

3) Принцип замещения.

Важным условием для использования затратного подхода является по детальная оценка затрат на строительство идентичного объекта с учетом износа оцениваемого объекта.

Для применения затратного подхода проходят следующие этапы:

1) Оценивают восстановительную стоимость оцениваемого здания

2) Оценивают величину предпринимательской прибыли

3) Рассчитывают выявленные виды износа

4) Оценивают рыночную стоимость земельного участка

5) Рассчитывают итоговую стоимость объекта оценки путем применения корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением рассчитанной стоимости на стоимость земельного участка.

Применение затратного подхода будет актуально, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:

1) Если важно учесть обоснование технико-экономического нового строительства;

2) Если происходит у основных фондов предприятия переоценка;

3) Если наблюдается недоимка точной информации для актуального применения других подходов к оценке;

4) Если нужно оценить объект незавершенного строительства;

5) Для оценки в целях выделения налогообложения;

6) Если необходимости анализа наиболее лучшего и эффективного использования земельного участка;

7) Когда оцениваются новые или недавно построенные объекты.[11]

Затратный подход имеет и ряд преимуществ:

1) Наиболее надежным является затратный подход при оценке новых строительных объектов

2) Данный подход целесообразен или считается единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- при обосновании необходимости обновления уже действующего объекта;
- если нужно провести оценку здания специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
- анализ эффективности использования земельного участка;
- решение задач страхования объекта;

Также затратный подход имеет и ряд следующих недостатков:

1) Затраты вполне могут быть не эквивалентными рыночной стоимости.

2) Если происходят попытки достижения более точного результата оценки, как правило, очень быстрыми темпами происходит увеличение затрат труда.

3) Не соответствуют затраты на приобретение оцениваемого объекта недвижимого имущества затратам на новое строительство точно такого же объекта. В процессе оценки из стоимости строительства обычно вычитают накопленный износ.

4) Проблематично рассчитать стоимость воспроизводства старых строений.

5) Достаточно сложно определить величину накопленного износа старых строений и сооружений.

6) Отдельная оценка земельного участка от строений.

7) Проблематичность оценки земельных участков в России.[19]

Определение стоимости земельного участка

Необходимо отметить, что если права на земельный участок не оформлены, то даже это может значительно увеличивать рыночную стоимость улучшений (зданий, сооружений, помещений и т. п.) в случае, если землепользование не

запрещено действующим законодательством и соответствует применяемым на практике обычаям делового оборота.

Для определения стоимости земельного участка используют следующие методы:

- 1) Метод предполагаемого использования;
- 2). Метод остаточной стоимости;
- 3) Метод выделения;
- 4) Метод прямого сравнения продаж;
- 5) Метод соотношения.

При оценке рыночной стоимости прав на земельный участок нами был применен сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнения продаж. Основанием для выбора данного подхода послужило наличие актуальной доступной и достоверной информации по продажам аналогичных объектов на вторичном рынке.

При оценке земельных участков метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

— определяют элементы, по которым происходит сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее – элементов сравнения);

— определяют по каждому из элементов сравнения количество, характер и степени различий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

— определяют по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, которые соответствуют количеству, характеру и степени различий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

— по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога вводят корректировку, она сглаживает их отличия от оцениваемого земельного участка;

— рассчитывают рыночную стоимость земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки. Это те факторы, изменение которых непосредственно оказывает влияние на рыночную

стоимость объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, считаются:

- 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.).[11]

Определение стоимости воспроизводства улучшений

В рамках затратного подхода при оценке нежилого здания – гаражного определялась стоимость воспроизводства. Исходными данными для расчета являются функциональное назначение, общие геометрические характеристики (площадь, высота потолков, этажность) объекта оценки, группа капитальности, перечень основных несущих конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Расчёт производился по УПВС, с определением совокупного износа здания и представлен в формуле (5).

$$ПВС = ПВС_{ед.} \times V_0 , \quad (5)$$

где ПВС – полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта;

$ПВС_{ед.}$ – полная восстановительная стоимость строительства единицы сравнения в стоимостях на дату оценки;

V_0 – строительный объем оцениваемого объекта (количество единиц сравнения).

При определении восстановительной стоимости объекта оценки затратным методом, в качестве нормативной базы для расчета восстановительной стоимости использованы сборники УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости). Кроме этого, при расчётах были использованы рекомендации "Общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов", Москва, 1971 г., «Разъяснения

по вопросам оценки недвижимого имущества при использовании сборников укрупнённых показателей восстановительной стоимости», Москва, 1995 г. На основе сборников укрупнённых показателей восстановительной стоимости (УПВС) осуществляется подбор объекта схожего, расчет корректировок на отличия объекта-оценки от схожего объекта, и вычисление стоимости строительства с разбивкой по всем конструктивным элементам, в соответствии с рекомендациями технической части УПВС. Перевод в уровень цен на конкретную дату оценки, производится с применением стандартных индексов удорожания строительной продукции. В восстановительную стоимость указанных укрупнённых показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате за выполнение строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др. Укрупнённые показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений учитывают все общестроительные работы, санитарно-технические устройства и электроосвещение внутри зданий, а в некоторых случаях также стоимость железнодорожных путей в пределах здания. В восстановительную стоимость включены также подъемники (лифты, грузовые лифты), находящиеся в зданиях. Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости с назначением и конструкций оцениваемого здания или сооружения, материалов, использованных для фундамента, стен, перекрытий, колонн, каркаса здания, этажности, внешней и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик, стоимость $1,0 \text{ м}^3$ оцениваемого здания принимается равной стоимости $1,0 \text{ м}^3$ здания по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических

характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.[7]

Оценка совокупного износа

Совокупный износ зданий и сооружений рассчитывался по формуле (6).

$$\text{Св.И} = \text{СЗ} \cdot \{1 - (1 - \text{ФИ} / 100) \cdot (1 - \text{Фн.И} / 100) \cdot (1 - \text{Вн.И} / 100)\}, \quad (6)$$

где СЗ – стоимость замещения, руб.;

Св.И – совокупный износ, %;

ФИ – физический износ, %;

Фн.И – функциональный износ, %;

Вн.И – внешний износ, %.

Оценка физического износа оцениваемого помещения рассчитывается методом срока жизни. Этот метод основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от эффективного возраста здания и срока экономической жизни здания. Такой подход регламентирован в следующих нормативных документах:

- 1) Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86. Госгражданстрой. М., 1965
- 2) Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий Госстрой СССР. – М. Стройиздат, 1965
- 3) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально – культурного назначения: ВСН 58-88 (р) М. 1990.

Расчёт накопленного физического износа рассчитывается по формуле (7).

$$\text{ФИ} = \text{Тэф.} / \text{Ттип.}, \quad (7)$$

где ФИ – накопленный физический износ здания или его элемента руб.;

Тэф. – эффективный возраст здания;

Ттип. – срок экономической жизни здания.

Эффективный возраст оцениваемого здания, , совпадает с хронологическим возрастом, срок экономической жизни 125-150лет. Результаты расчета физического износа представлены в таблице 8.

Для расчета функционального и экономического износа должны учитываться следующие факторы:

- 1) Планировка здания должна полностью соответствовать его назначению.
- 2) Объект оценки в общем удовлетворяет основным требованиям потенциальных покупателей.
- 3) Внешние факторы не должны оказать существенного негативного влияния на объект оценки.

В данной ситуации величина функционального и внешнего износа объекта оценки считается не значительной и может быть принята равной нулю.

Прибыль предпринимателя (ПП) – это предпринимательский доход, который представляет собой вознаграждение инвестору за риски, связанные с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- 1) Экономические и политические факторы;
- 2) Социальные и региональные факторы;
- 3) Предпринимательский фактор;
- 4) Фактор условий строительства.

Чем больше совокупный уровень всех рисков, возникающих в процессе реализации проекта, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка капитализации, методом кумулятивного построения, расчет ПП представлен в формуле (8).

$$ПП = \Sigma(R) + R \text{ бескуп.}, \quad (8)$$

где ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;

$\Sigma(R)$ - суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;

R бескуп. – ставка бескупонной доходности.

Ставка бескупонной доходности на капитал отражает зависимость доходности однородных финансовых инструментов от их сроков. По данным сайта www.cbr.ru, эта ставка составляет 8,62 %.

Совокупный износ

Совокупный износ – это совокупность всех возможных видов износа, которые характеризуют сокращение полезности объекта недвижимого имущества, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в сокращении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ – один из основных элементов, с помощью которых можно рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату. Таким образом, учет износа объекта – это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (воспроизведенного с помощью затратного подхода) для того, чтобы определить стоимость. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.[6]

Расчет совокупного износа:

- 1) Метод сравнения продаж
- 2) Бухгалтерский метод
- 3) Метод разбивки

Основой метода сравнения продаж является определение величины накопленного износа как разницы между стоимостью нового строительства и стоимостью сооружения на дату оценки.

Бухгалтерский метод расчета износа основан на использовании бухгалтерских методов, т.е. на определении отношения хронологического возраста объекта к его нормативному сроку службы.

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относят:

- устранимый и неустрашимый физический износ;
- устранимый и неустрашимый функциональный износ и внешний износ.

Методы определения функционального износа

Функциональный износ – это потери в стоимости, обусловленные тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной составляющей, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, комфортности, благоустроенности, безопасности, транспортной доступности и другим функциональным характеристикам.[5]

Различают следующие виды функционального износа:

- износ исправимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);
- износ неисправимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

Исправимый функциональный износ измеряется стоимостью его исправления и вызывается:

— недостатками, требующими добавления элементов - элементы здания и оборудование, которых, по каким-либо причинам нет в существующем здании, и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.

— недостатками, требующими замены или модернизации элементов – какие-либо элементы здания и оборудование, которые присутствуют в существующем здании и еще могут выполнять свои функции, но уже сходства с современным эксплуатационным стандартам не имеют.

— «сверхлучшениями» – элементы здания и оборудование, которые находятся в существующем здании и их наличие которых в настоящее время неадекватно современным эксплуатационным стандартам.

Методы определения физического износа

Физический износ – в связи с воздействиями жизнедеятельности человека, а также всевозможных природно-климатических факторов, объект постепенно теряет изначально заложенные в него при строительстве технико-эксплуатационные качества. Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимого имущества со временем (например, различные дефекты конструктивных элементов).

Существуют три основных метода расчета физического износа:

- 1) Экспертный (нормативный);
- 2) Стоимостной;
- 3) Метод расчета срока жизни здания.

Стоимостной метод расчета физического износа основан на предположении о том, что физический износ на момент оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элементов или здания в целом, и их восстановительной стоимостью.[4]

Метод расчета срока жизни здания основан на предположении о том, что соотношение между физическим износом (ФИ) и восстановительной стоимостью (ВС) определяется соотношением между эффективным возрастом (ЭВ) и сроком экономической жизни (ФЖ) и представлен в формуле (9).

$$ФИ / ВС = ЭВ / ФЖ. \quad (9)$$

Экспертный метод расчета физического износа основан на создании дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Экспертный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.[4]

Методы определения внешнего (экономического) износа

Внешний (экономический) износ – есть снижение стоимости, за счет влияния внешних факторов. Он может быть вызван целым перечнем причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе снижение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения, или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые, связанные с постоянными изменениями в законодательстве, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.[5]

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

Метод парных продаж основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (парным продажам). При этом предполагается, что объекты парной продажи отличаются друг от друга только выявленным и соотнесенным к объекту оценки экономическим износом.

Метод капитализации потери дохода предполагает определение потерь дохода всей собственности за счет внешних воздействий. Затем доля потерь, приходящаяся на здание, капитализируется при норме капитализации для зданий.

Выводы по разделу один. Нами была рассмотрены теоретические аспекты оценочной деятельности, необходимые для грамотного расчета стоимости недвижимого имущества в практической части. Для расчета стоимости земельного участка было решено использовать доходный и сравнительный подходы, затратный подход было решено не использовать, так как он не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Для расчета здания гаража использовались все три подхода к оценке: доходный, затратный и сравнительный.

2 АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

2.1 Основные характеристики и анализ рынка объекта оценки

Объектом оценки является нежилое здание общей площадью 407,9 кв.м., расположенное на земельном участке общей площадью 664 кв.м.

Объект расположен по адресу: г. Челябинск, ул. Алчевская, дом 12

Характеристика здания объекта оценки.

Здание объекта оценки – одноэтажное нежилое здание, ПАО «ЧМК» использует его для сдачи в аренду физическим и юридическим с целью размещения автомобилей. На момент осуществления осмотра здание находилось в хорошем состоянии, позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию. Объект зарегистрирован и имеет свидетельство о государственной регистрации права.

Характеристика земельного участка объекта оценки.

Земельный участок объекта оценки общей площадью 664 кв.м., является собственностью ПАО «ЧМК».

Рельеф земельного участка – ровный. Территория около здания объекта оценки, благоустроена, огорожена, имеется пункт охраны, шлагбаум, заасфальтирована.

Объект оценки расположен в жилой зоне, имеет хорошие подъездные пути, рядом имеются транспортные автомагистрали, остановки.

Тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от ситуации в стране, а также в регионах в частности. В связи с этим, была проанализирована экономическая ситуация в Челябинской области, также состояние рынка недвижимости за период, соответствующий дате оценки имущества. Рынок недвижимого имущества в городе Челябинске один из самых больших в сегменте недвижимого имущества. Купить гараж рядом с домом мечта каждого автовладельца, так как

машина для делового человека это не только роскошь и средство передвижения, но и надежный помощник во всех делах, в том числе в бизнесе и в жизни.

Востребованность гаражных машино – мест проверить очень просто. Гаражи, находящиеся в 5 минутах от дома имеют больший спрос в сравнении с теми гаражами, до которых нужно добираться дольше. По данным интернет портала «Челябинскстат», 60% автовладельцев приобретают гараж во избежание вандализма или угона, 20% используют гараж для проведения ремонтно-технических работ, 15% считают способом вложения денег и коммерческой аренды, остальные используют гараж для хранения заготовок, хранения различных материалов.[25] Сейчас существует очень большое многообразие различных видов гаражей:

— подземный гараж – гаражи, которые непосредственно располагаются под землей, под жилыми комплексами, квартирами;

— наземный манежный – это отдельностоящее не отапливаемое сооружение, представляет собой автостоянку, этажность может составлять от 3 до 5 этажей;

— наземный холодный боксовый – представляет собой так же отдельностоящее сооружение, за каждым автомобилем закреплено место, которое отделено капитальной стеной и воротами;

— наземный теплый боксовый – в сравнении с предыдущим тоже самое, но имеет систему отопления;

— обвалованный – представляет собой полузаглубленный гараж в два этажа, расположенный в основном с жилым зданием, для экономии места обычно наверху могут устроить детскую площадку либо что-то еще.

— механизированный – этот гараж многоуровневый с вертикальным хранением в боксах машин, встроен у глухой стены здания. С помощью подъемников машины попадают на верхние уровни.

По данным агентства недвижимости «Рада», в Челябинске насчитывается около 20 гаражных кооперативов.[24] Также, в Челябинске по данным

аналитического агентства «Автостат», уровень автомобилизации составляет 269 авто на тысячу человек.[23]

Для риэлторов на текущее время сумма комиссионных при продаже гаража слишком мала, поэтому покупатель и продавец на рынке встречаются один на один. При покупке гаража нужно учитывать следующие особенности:

- оборудование помещения смотровой ямой для возможного осуществления ремонта автомобиля;
- наличие ямы для хранения овощей, заготовок и прочего;
- стандартной площадью для гаража считается 18 кв.м., так как при меньшей площади осуществление хранения запчастей для ремонта, зимней резины и прочего будет затруднено;
- наличие электричества;
- отопление, очень актуально для холодного времени года;
- не всегда право собственности на гаражи зарегистрировано как полагается.
- наличие охраны, во многих ГСК есть пункт охраны, оборудованный шлагбаумом.

Так, стоит отметить, что гараж с вложенными в него инвестициями стоит куда дороже, чем обычный. На сегодняшний день первичный гаражный рынок можно разделить на применяемые в строительстве инвестиционные схемы, коммерческий сектор, муниципальный и гаражи. Все чаще Челябинские автовладельцы выбирают парковки рядом с домом, а этот факт, непосредственно, отражается на стоимости гаражей в Челябинске, в среднем, стоимость гаражей снизилась на 11-13%. Парковки за это время прилично подорожали в цене приблизительно на 9,6%. Предложение в городе составляют гаражи в Курчатовском, Metallургическом и Тракторозаводском районах. Парковочные же места более активно продаются в Центральном, Калининском и Курчатовском районах. Число гаражей в продаже снижается, а число продаж парковочных мест увеличивается, а связано это с тем, что в новых микрорайонах дома возводятся сразу с наличием подземных и надземных парковок. Обилие же металлических и

капитальных гаражей преимущественно находятся в районах с более старым жилым фондом.

В Челябинске средняя цена за квадратный метр в гаражных кооперативах составляет от 8 до 15 тыс. руб, причем в Калининском районе практически в два раза больше, чем, к примеру, в Ленинском., Рассмотрим статистику на рисунке 1.

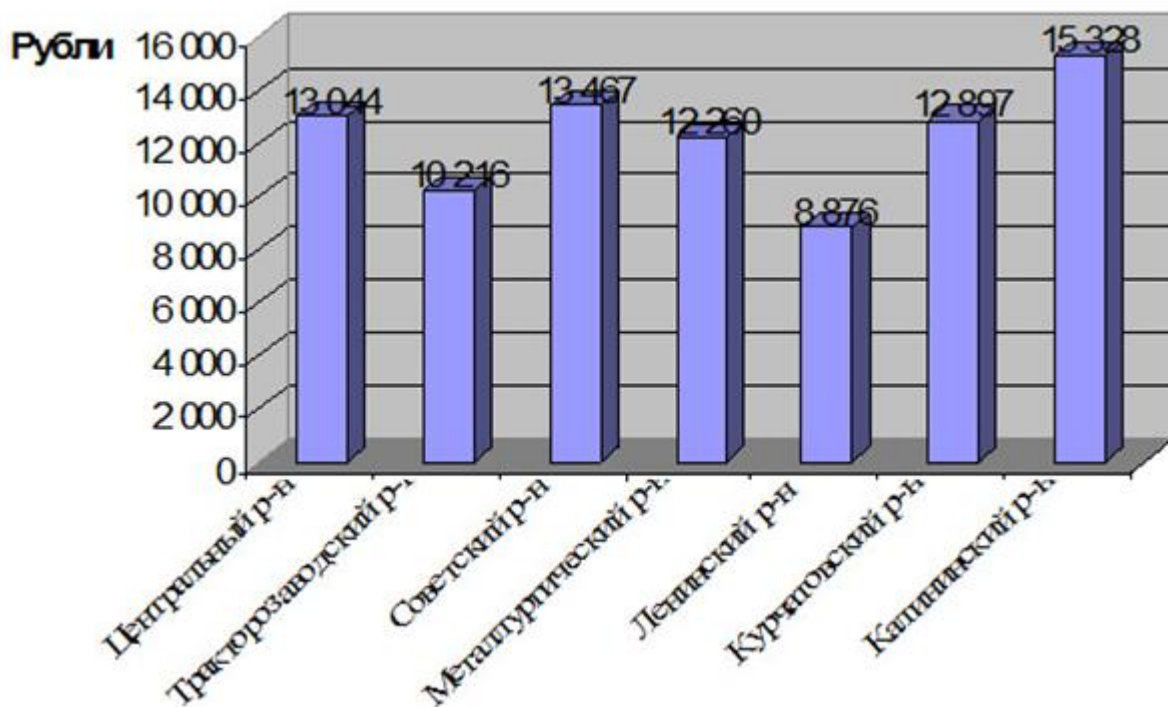


Рисунок 1 – Средняя стоимость кв.м. гаражей в Челябинске по районам

Кроме предложения стандартных гаражей в 18 кв.в., на рынке можно встретить объявления о продаже больших площадей, пригодных для парковки нескольких легковых и грузовых автомобилей абсолютно разных габаритов. Такие гаражи, как правило, отличаются наличием нескольких смотровых ям, высотой потолков, наличием более габаритных дверей, стоит отметить, что стоимость таких гаражей будет достаточно высокой. Любой человек, имея в кармане от 300 тыс. руб. может себе позволить приобрести неплохой, но самый обычный гараж. Но есть и те, физические или юридические лица, имеющие по нескольку машин, или имеющие бизнес. Как показывает практика, в Челябинске гораздо лучше сдавать в аренду капитальный гараж, чем парковочное место.

Проанализировав предложения по аренде и продаже парковочных мест и капитальных гаражей в городе Челябинске, можно сказать, что сдавая при текущих ценах парковочное место, то оно окупит свою стоимость через 10 лет, а капитальному, по всей вероятности, времени потребуется гораздо меньше, немного больше пяти лет. Для анализа аренды подбирали месячную аренду гаражного бокса стандартного размера – 18 кв.м., установлена самая низкая цена 1000 рублей, самая высокая 7000 рублей квадратный метр. Таким образом, можно сказать, что средняя цена за аренду составляет 4 000 рублей в месяц. Выручка с аренды в год, с учетом затрат на содержание, составит примерно 56 000 рублей, при всех сложившихся условиях гараж в год окупает себя на 13%. Полностью окупит свои вложения гараж через 6 лет и 11 месяцев. Анализ рынка купли-продажи гаражей показал, что самые большие цены установлены в Центральном районе, самые же низкие цена зафиксированы в Тракторозаводском и Ленинском районах, на текущем рынке при текущих ценах средняя стоимость гаража составляет 387 тысяч рублей. Средняя цена покупки/продажи парковочного места в Челябинске на сегодняшний день составляют около 825 000 рублей, а аренда составила 7 000 рублей, выручка с аренды составляет 84 000 и полностью окупит свои вложения через 10 лет.

Покупка парковочного места или же гаража с целью сдачи в аренду является долгосрочным вложением и считается инвестициями. Это сейчас очень удобно, тем более стоимость этого вида недвижимости сейчас считается относительно невысокой.

С приходом зимы начнут большей популярностью пользоваться отапливаемые гаражи, что не может не отразиться на спросе положительно.

Спрос – это главное, на что нужно обратить внимание при покупке гаража. Если гараж находится в большом городе, а парковочных мест и стоянок нет, то гаражи, соответственно будут пользоваться спросом.

2.2 Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – считается одним из основных, и главных принципов оценки недвижимости. Согласно данному принципу, использование объекта недвижимости должно удовлетворять четырем условиям, однозначно, оно должно:

- обеспечивать высшую доходность или стоимость недвижимости;
- быть физически осуществимым;
- иметь финансовое обоснование.
- обязательно быть разрешено законодательством.

Обычно анализ наиболее эффективного использования проводят в два этапа:

— НЭИ земельного участка с уже имеющимися на нем какими-либо улучшениями, так и для абсолютно свободного.

Самая основная и важная стадия – это обязательное использование земельного участка в соответствии с разрешением законодательства. Происходит анализ документов на земельный участок его разрешенного использования, наличие обременения, целевое назначение земли.

По закону запрещено строительство, которое не сопоставимо с видом использования, указанном в кадастровом паспорте, но, путем подачи ходатайства, можно присвоить участку какой-либо дополнительный вид использования. Для здания необходимо рассматривать сходство конструктивно-планировочных решений здания на соответствие строительным, пожарным, санитарным нормам и правилам при использовании его помещении для различных функциональных назначений.

Стадия физически осуществимого использования земельного участка представлена в таблице 1, как полноценно – свободного, формирует мнение о местоположении и состоянии участка, его коммуникации или их возможная прокладка, ландшафтные решения, физические особенности.

С учетом плотности застройки в градостроительной зоне определяются всевозможные варианты застройки. Например, возможно ли строительство

торгового комплекса, складского помещения или же лучше построить офисный центр.

Таблица 1 – Варианты использования земельного участка

Наименование	Текущее использование	Окружение	Варианты использования, являющиеся физически осуществимыми
Земельный участок, общей площадью 664 м ²	Гараж для размещения легковых автомобилей, 407,9 м ²	Средняя удаленность от центра города Челябинска, находится в Металлургическом районе; располагается вблизи остановки и жилых домов с пятиэтажными домами, в окружении одно-двухэтажными индивидуальными жилыми домами; грунтовые и ландшафтные условия удовлетворяют капитальному строительству; наличие всех коммуникаций	Строительство торгового здания 407,9 м ²
			Строительство складского здания 407,9 м ²

По факту определения физически возможного использования земельного участка с различными улучшениями, рассматривают всевозможные существующие варианты использования здания, исходя из всего, что находится в округе, возможно, это потребности в недвижимости конкретно того или иного назначения в данном районе и конструктивно - планировочных решений здания, представлены в таблице 2. Например, размещение в здании торгового или складского объекта.

Таблица 2 – Варианты использования здания

Наименование	Текущее использование	Окружение	Варианты использования, являющиеся физически осуществимыми
Здание, общей площадью 407,9 м ²	Гараж для размещения легковых автомобилей, 407,9 м ²	Дорога с интенсивным движением автотранспорта, наличие остановок; старый жилой микрорайон с пятиэтажными домами; одно-	Строительство торгового здания 407,9 м ²

	двухэтажные индивидуальные жилые дома; инфраструктура развита, вблизи находится Городская Клиническая Больница №6, отдел ЗАГСа детские сады, школы, библиотеки,	Строительство складского здания 407,9 м ²
--	---	--

Стадия рассмотрения финансовой обоснованности необходимых предполагаемых вариантов использования мы можем задать себе главный вопрос: может ли принести прибыль предполагаемый вариант использования? Конкретно для земельного участка, предполагаемого, как свободный – это возможная потенциальная реализация предполагаемых к строительству зданий (то есть анализ сектора рынка продажи недвижимости), а для земельного участка с уже существующими улучшениями – некая возможность сдачи помещений в аренду в предполагаемом качестве на естественно возмездной основе (то есть анализ сектора рынка аренды недвижимости).

После рассмотрения первых трех условий наиболее эффективного использования, можно сделать вывод, что важно применить методы логических рассуждений для обозначения и выявления вариантов, ведь на последнем этапе нужно будет выбрать вариант, обеспечивающий наибольшую стоимость объекта оценки. На этом этапе анализа наиболее эффективного использования возможно проведение расчетов, итогом которых можно будет определить использование, обеспечивающее наивысшую стоимость недвижимости.

Может быть и так, что на стадии физически осуществимого использования можно наметить не 2, а 5 вариантов использования, в таком случае будет проведен расчет пяти вариантов. В рамках расчета данной работы было решено продемонстрировать только два возможных варианта использования. Расчет варианта использования земельного участка как свободного, обеспечивающего наивысшую стоимость недвижимости, так и застроенного земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Максимальная стоимость земли была рассчитана методом остатка для определения лучшего варианта финансово обоснованного использования, который сам по себе обеспечивает наивысшую стоимость или доходность недвижимости. При этом учтенные арендные ставки и величины, использованные в расчетах, эксплуатационных расходов принимались на основании средних рыночных данных.

Расчет вариантов использования земельного участка, обеспечивающих максимальную стоимость права аренды, приведен в таблице 3.

Таблица 3 – Расчет вариантов использования земельного участка

№ п/п	Показатели	Возможное использование	
		Торговое здание 407,9м ²	Складское здание 407,9 м ²
1	Площадь земельного участка кв.м.	664 м ²	664 м ²
2	Строительный объем	1 921,21	1 921,21
Определение рыночной стоимости затратным подходом			
3	Номер сборника УПВС	26	18
4	Группа капитальности	I	II
5	Стоимость нового строительство 1м ² в ценах 1969г.	20,1	10,9
6	Поправка на имеющиеся благоустройства	1	1
7	Поправка на группу капитальности	1	1
8	Поправка на климатический район	1,02	1,02
9	Перевод цен из 1969г. в 1984г.	1,2	1,2
10	Перевод из 1984г. в текущие цены	72,43	72,43
11	НДС	1,18	1,18
12	Строительные расходы	1,1	1,05
13	Прибыль предпринимателя	1,2	1,2
14	Стоимость	5 332 450	2 760 284
15	Норма материалов при сносе	1,40%	1,40%
От восстановительной стоимости существующих улучшений			
16	Сохраненные материалы, их стоимость	32 507	32 507
17	Накопленный износ, в %	35	28
18	Рыночная стоимость улучшений по затратному подходу	5 288 566	2 718 675
19	Площадь помещений, кв.м.	407,9	407,9
20	Приносящая доход площадь,	365,2	365,2

21	Арендная ставка	825	145
22	ПВД руб./год	3 615 480	635 448
23	Потери в аренде, %	20	10
24	ДВД, руб./год	2 892 384	571 903
25	Постоянные расходы руб./год	281 400	93 800
25.1	Налог на имущество	126 926	65 248
25.2	Арендная плата за землю руб./год	5 000	5 000
26	Расходы на замещение, руб./год	103 983	53 825
27	Переменные расходы от ДВД,%	15	5
28	Переменные расходы, руб./год	433 857	28 595
29	Эксплуатационные расходы	819 240	176 520
30	Чистый операционный доход от объекта, руб./год	2 073 144	395 383

Окончание таблицы 3

№ п/п	Показатели	Возможное использование	
		Торговое здание 407,9м ²	Складское здание 407,9 м ²
Определение ставки капитализации			
31	Бескупонная ставка	8,62	8,62
32	Риск предпринимателя, %	2	3
33	Риск низкой ликвидности, %	3	5
34	Риск инвестиционного менеджмента, %	3	3
35	Ставка капитализации для земли, %	14,36	15,36
36	Нормативный срок жизни, лет	125	80
37	Эффективный возраст, лет	0	0
38	Оставшийся срок жизни	125	80
39	Норма возврата капитала	0,60	1,20
40	Ставка капитализации для объекта, %	14,96	16,56
41	ЧОД улучшений, руб./год	353 514	164 171
42	ЧОД земельного участка, руб./год	1 719 630	231 212
Определение рыночной стоимости земельного участка			
43	Стоимость земельного участка, руб.	25 725 665	3 828 871

Исходя из полученных расчетов, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием земельного участка как абсолютно свободного, будет являться его использование для строительства торгового здания.

Также доходность объекта можно определить как получение определенного потока дохода от сдачи помещений, расположенных на конкретном земельном участке в аренду. Анализируя сложившуюся ситуацию на рынке аренды нежилой недвижимости, можно выявить средние ставки по объектам – аналогам.

Проводим расчет экономической эффективности разных вариантов использования объекта, при существующих типичных условиях для определения максимальной стоимости земельного участка с улучшениями.

Таблица 4 – Расчет вариантов использования земельного участка с улучшениями

Показатели	Возможное использование	
	Торговое здание 407,9м ²	Складское здание 407,9 м ²
ЧОД, руб./год	2 073 144	395 383
Ставка капитализации для единого объекта, %	14,96	16,56

Окончание таблицы 4

Показатели	Возможное использование	
	Торговое здание 407,9м ²	Складское здание 407,9 м ²
Стоимость земельного участка с улучшениями	13 857 914	2 387 579
Дополнительные затраты на модернизацию	1 258 620	314 562
Стоимость с улучшениями и учетом затрат на модернизацию	12 599 294	2 073 017

На основании таблицы 4, можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями, обеспечивающими максимальную стоимость единого объекта, будет строительство торгового здания.

Проанализировав все четыре этапа наиболее лучшего и эффективного использования с применением средних рыночных данных и некоторых условий строительства, удалось сосчитать максимальную стоимость при наиболее лучшем и эффективном использовании объекта – земельного участка, общей площадью 664 кв.м. и расположенном на нем здании 407,9 кв.м., с учетом разрешения законодательства, финансово обоснованного, физически осуществимого и обеспечивающего наивысшую стоимость недвижимости.

Выводы по разделу два. Была проведена характеристика объекта, его анализ с точки зрения позиции гаражей на рынке города Челябинска. Были рассмотрены виды гаражей и их востребованность на рынке. Также провели расчет наиболее эффективного использования объекта. Выводы по разделу один и два, в которых

мы описывали теорию оценочной деятельности, можно сказать, что мы изучили саму методику оценки, познакомились с перечнем подходов к оценке недвижимости, изучили все методы, которые применяются в оценочной деятельности, разобрали внесение корректировок и всевозможных поправок. Изучили требования, применяемые к оценщику, выяснили, какой документ является подтверждением процесса оценки. Можно сказать, что мы вкратце узнали всю основу оценочной деятельности, проводимой на территории Российской Федерации, познакомились с главным законодательным актом в этой области, а также с федеральными стандартами оценки. Выявили наиболее лучшее и эффективное использование объекта. Проанализировали все данные об объекте оценки. Полученной информации нам будет достаточно для проведения оценки объекта недвижимого имущества в практической части.

3 ПРАКТИЧЕСКИЙ РАСЧЕТ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1 Описание объекта оценки

Для расчета стоимости объекта оценки, были выявлены и описаны его качественные и количественные характеристики. В таблицах 5 – 8 представлена информация, дающая полную характеристику по объекту оценки, указана вся имеющаяся информация, как по зданию, так и по земельному участку.

Целью описания объекта оценки является выявление всех количественных и качественных характеристик объекта оценки, их учет при подборе объектов – аналогов.

Процесс оценки – сбор и аналитическая оценка конкретных данных по объекту оценки и экономической ситуации на рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки. Собранную информацию проанализировали и представили в таблицах 5 и 6.

Таблица 5 – Информация, идентифицирующая объект оценки – здание

Объект оценки	Недвижимое имущество- Гаражный комплекс, состоящий из 3 гаражных боксов, общей площадью 407,9 кв.м.
Адрес Объекта оценки	Г. Челябинск, во дворе дома по Алчевской д.12
Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Замечания по правоустанавливающим документам	Не установлены
Собственники/обладатели имущественных прав	Публичное Акционерное Общество «Челябинский Металлургический Комбинат»
Балансовая стоимость на 15.05.2018	1 219 790,00 руб.
Остаточная стоимость на 15.05.2018	1 020 956,46 руб.
Текущее использование Объекта оценки	Сдача в аренду для размещения автомобилей
Ограничения по использованию	Не зарегистрировано

Таблица 6 – Местоположение объекта оценки – здания, земельного участка

Фактор	Значение
Местоположение	Россия; Челябинская обл.,г. Челябинск; Металлургический р-н; ул. Алчевская, д. 12

Окончание таблицы 6

Фактор	Значение
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Жилая зона
Удаленность от жилых кварталов	В пешей доступности
Развитость инженерной инфраструктуры	Электроснабжение
Подъезд, транспортная доступность	Транспортная доступность – хорошая.
Экономическое местоположение	Объект находится в жилой зоне города Челябинска
Типичное использование недвижимого имущества	Использование гаражей для сдачи в аренду
Престижность района	Средняя
Территория расположения	Огороженная
Территория	Охраняемая
Рельеф и почвы	Спокойный
Состояние окружающей среды	В пределах нормы
Социальная инфраструктура	Жилая зона
Внешнее благоустройство	Асфальтовая дорога в хорошем состоянии; парковка;

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую, непосредственно, на результат оценки объектов недвижимости. Местоположение недвижимого имущества представлено на рисунке 2.

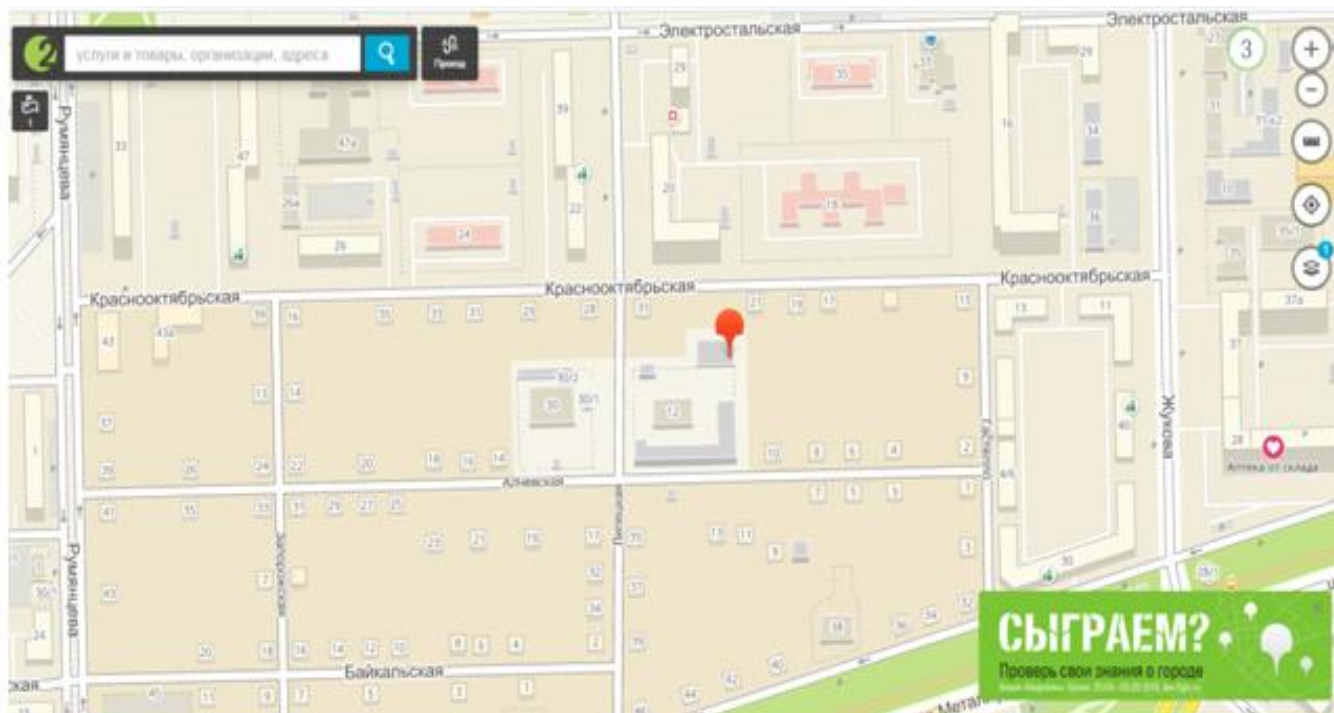


Рисунок 2 – Местоположение оцениваемого имущества

Таблица 7 – Характеристика оцениваемого здания

Характеристика объекта	Описание
Год постройки (ориентировочно)	1999
Группа капитальности	2
Срок службы здания	125
Физический износ здания, %	13 %
Состояние внешнего вида фасада части здания	Хорошее
Состояние внешнего вида частей здания	Хорошее
Данные о сносе	Не подлежит
Этажность	1
Проект	Оцениваемый объект спроектирован, как гаражный комплекс
Текущее назначение здания	Используется для стоянки автомобилей
Площадь	407,9 м ²
Высота помещений	4,71
Строительные характеристики	
Фундамент	Бетонные блоки
Стены	Панели типа «сэндвич», блоки
Перекрытия	«сэндвич», кирпич
Перегородки	Кирпичные
Крыша	Рулонная
Полы	бетонные
Характеристика объекта	Описание
Проемы оконные	Деревянные
Проемы дверные	Металлические
Внутренняя отделка	Частично оштукатурено, побелено
Системы инженерного обеспечения	
Водопровод	-
Электросеть	+
Отопление	+
Охрана	+
Внешнее окружение	
Транспортная доступность	Хорошая
Рельеф	Ровный

Основной критерии оценки технического состояния здания, его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. На основании таблицы 7, можно сказать о том, что оцениваемое здание находится в хорошем состоянии, физический износ на момент оценки составил 13%.

Таблица 8 – Характеристики земельного участка объекта оценки

Объект оценки	Земельный участок, находящийся под (Зданием) гаражным комплексом
Категория земли	Земли населенных пунктов
Местоположение объекта оценки	Россия; Челябинская обл., г. Челябинск; Металлургический р-н; ул. Алчевская, д. 12
Площадь земельного участка	664 кв. м.
Имущественные права на объект	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Срок оценки	15.04.2018г.- 15.05.2018г.
Дата проведения оценки	15.05.2018г.

В процессе анализа рынка были подобраны сопоставимые объекты (аналоги). Важными критериями подбора сходных объектов, для осуществления оценки послужили такие, как право владения и распоряжения (собственности, аренды), также важно было подобрать аналоги в общем сегменте рынка, условия финансирования сделки и время продажи (оферты), а также сопоставимость местоположения, физических характеристик и назначения (возможного использования).

3.2 Определение рыночной стоимости земельного участка

3.2.1 Применение доходного подхода

Анализируя доходы и расходы важно использовать как ретроспективные (за прошлые периоды), так и прогнозные (в будущем) данные. При этом возможно использовать информативные данные как до, так и после налогообложения. Необходимо учитывать единственное важное условие при капитализации доходов – на одинаковой основе должны рассчитываться потоки денежных средств, для различных объектов. В настоящем расчете были использованы прогнозные данные. Применялись основные условия данного подхода к определению стоимости:

Анализ рынка аренды и продажи с целью определения коэффициента капитализации; Определение чистого операционного дохода; Расчет стоимости объекта оценки.

Для расчета стоимости месячной арендной платы за единицу площади земельного участка, представленного в таблице 10, на рынке были подобраны объекты, максимально схожие с объектом оценки, их полная характеристика представлена в таблице 9.

Таблица 9 – Характеристики аналогов земельных участков

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru , тел. 8 9151 314 97 77	https://www.avito.ru , тел. 8 982 282 28 21	https://www.avito.ru тел. 8 912 321 50 49
Местоположение	г. Челябинск, р-н Тракторозаводской	г. Челябинск, р-н Советский	г. Челябинск, р-н Курчатовский
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Стоимость аренды, руб.	2 000	25 000	20 000
Стоимость продажи	1 500 000	2 300 000	1 700 000
Размер участка, м ²	502	988	709
Дата продажи	Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
Право на земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда
Транспортная доступность	Плохая	Хорошая	Отличная
Дополнительные улучшения	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций	Возможно подведение всех коммуникаций
Физические характеристики	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Назначение участка	Под строительство коммерческих объектов	Под строительство коммерческих объектов	Под строительство коммерческих объектов

Для более точного расчета использовались данные, на основании которых вводились корректировки.

Описание внесенных корректировок: условия финансирования. Поправка не была применена, так как при совершении сделки, в цене не было разного

соотношения заемных и собственных средств, можно сказать, что аналоги находятся в одинаковых условиях.

Местоположение. Земельные участки разного назначения имеют разную привлекательность в пределах одного города, но имеют разную отдаленность от центра города. Поправка вводилась на Аналог 2.

Совершенная сделка или предложение. Согласно текущим экономическим условиям, цена продажи и предложения может существенно различаться. Поэтому здесь учитываем цену представленного предложения и уже совершенной сделки. Все аналоги являются предложениями к продаже, поэтому корректировка не вводилась.

Площадь участка. Поправка на площадь участка не была применена, так как, в данном случае разница между площадями участка незначительно влияет на цену за единицу площади.

Условия рынка (время предложения). В данном случае подразумевается изменение стоимости на рынке недвижимого имущества, в конкретные периоды цена могла меняться по истечении определенного срока времени между объектом оценки и аналогами. К моменту проведения оценки все аналоги выставлены на продажу.

Корректировки на объекты – аналоги не были применены.

Переданные имущественные права. Все аналоги находятся в собственности. Поправки не вводилась.

Транспортная доступность. Поправка вводилась, так как для объектов важно находиться вблизи транспортных магистралей, остановок.

Дополнительные улучшения участка. Аналоги 1, 2, 3 – имеют примерно одинаковые дополнительные улучшения. Корректировка не вводилась.

Назначение участка. Поправка вводится исходя из того, что участки с разным назначением имеют разную стоимость. В данном случае поправка не применялась.

С учетом внесенных корректировок мы можем узнать стоимость аренды земельного участка, расчет представлен в таблице 10

Таблица 10 – Расчет арендной ставки земельного участка

Элемент	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объект сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость аренды	руб.		2 000	25 000	20 000
Размер участка	м ²	664	502	988	709
Стоимость за сотку	руб/м ²		3,98	25,30	28,21
Совершенная сделка или предложение		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/м ²		3,98	25,30	28,21
Условия рынка (время предложения)		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г..
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/м ²		3,98	25,30	28,21
Переданные имущественные права			Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/м ²		3,98	25,30	28,21
Транспортная доступность		Хорошая	Плохая	Хорошая	Отличная
Корректировка	%		+15	0	-10
Скорректированная стоимость	руб/м ²		4,58	25,30	25,39
Местоположение		Г. Челябинск, Металлургический р-н	г. Челябинск Трактороза водской р-н	Г. Челябинск, Советский-н	Г. Челябинск, Курчатовский р-н.
Корректировка	%		0	-10	0
Скорректированная стоимость	руб/м ²		4,58	22,77	25,39
Площадь Участка	м ²	664	502	988	709
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/м ²		4,58	22,77	25,39

Назначение участка		Земли населенных пунктов	Под строительство во коммерческих объектов	Под строительство о коммерческих объектов	Под строительство во коммерческих объектов
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость	руб/м ²		4,35	21,63	24,12

Окончание таблицы 10

Элемент	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения.		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дополнительные улучшения		Возможность подведения всех коммуникаций	Возможность подведения всех коммуникаций	Возможность подведения всех коммуникаций	Возможность подведения всех коммуникаций
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/м ²		4,35	21,63	24,12
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		+10	-15	-15
Весовой коэффициент			0,2	0,4	0,4
Аренда земли	руб/м ²		19,17		
Аренда 664 м ²	руб.		12 729		

В итоге проведенного расчета с применением корректировок выяснили, что стоимость аренды земли, площадью 664 м²., в месяц составила 12 729 руб., в год это составит 152 746,56 руб.

Далее рассчитываем коэффициент капитализации

Расчет коэффициента капитализации будет произведен с помощью использования метода рыночной экстракции. Сущность данного метода заключается в выборе нескольких объектов, их должно быть не менее трех и принадлежать они должны к тому же сегменту рынка, что и наш объект при наиболее эффективном использовании. У всех объектов должна быть обязательно

указана цена продажи, цена предложения и фактически/ предлагаемая ставка арендной платы.

Далее проводим расчет чистого операционного дохода (ЧОД) по каждому из аналогичных объектов исходя из проанализированного сегмента рынка.

Обычно величина коэффициента может варьироваться в пределах диапазона значений коэффициента капитализации, который определен для рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки, в данном разделе Отчета.

Для оцениваемого нами объекта величина коэффициента капитализации была определена как среднее значение по сопоставимым объектам, представлена в таблице 11.

Таблица 11 – Определение коэффициента капитализации

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск										
Ухудшение общей экономической ситуации									1	
Увеличение числа конкурирующих объектов				1						
Изменение федерального или местного законодательства			1							
Несистематический риск										
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	1									
Ускоренный износ объекта								1		
Неполучение арендных платежей	1									
Неэффективный менеджмент					1					
Криминогенные факторы		1								
Финансовые проверки						1				
Неправильное оформление договоров аренды	1									
Количество наблюдений	3	1	1	2	0	1	1	0	1	0
Взвешенный итог	3	2	3	8	0	6	7	0	9	0
Сумма	38									
Количество факторов	10									
Средневзвешенное значение балла	3,8									
Величина поправки за риск (1 балл = 1 %)	3,8%									
Расчет за низкую ликвидность	0,58									
Примерное значение	12 месяцев									
Премия за инвестиционный менеджмент	1%									
Безрисковая ставка	8,62%									
Коэффициент капитализации	14%									

Также необходимо учесть риски за низкую ликвидность и надбавки за инвестиционный менеджмент.

Надбавка за риск вложения в недвижимость является компенсацией инвестора за рискованность вложений и учитывает надежность арендатора. Таким образом, коэффициент капитализации для объекта оценки составляет 0,14.

Анализируя данные таблицы 11, можно сделать выводы о расчете всех необходимых коэффициентов, на основании которых, в дальнейшем, были получены все данные, требуемые для расчета рыночной стоимости земельного участка, расчет, полученный с помощью доходного подхода представлен в таблице 12.

Таблица 12 – Рыночная стоимость, полученная доходным подходом

Показатель	Значение
Ставка аренды (руб./месяц)	1 673
Сдаваемая площадь, м ² .	664
Потенциальный валовой доход (ПВД)	152 747
Коэффициент недоиспользования	0,12
Потери арендной платы	18 330
Действительный валовой доход	134 417
Операционные расходы %	6
Чистый операционный доход	126 651,9
Ставка капитализации	0,14
Рыночная стоимость объекта	902 514,14
Рыночная стоимость объекта с учетом НДС	1 064 966,69
Рыночная стоимость объекта с учетом округления	1 064 967

При расчете стоимости земельного участка доходным подходом были учтены все основные показатели и коэффициенты. Рыночная стоимость земельного участка, площадью 664 м², расположенного по адресу: Россия, г. Челябинск; Металлургический р-н, ул. Алчевская, д. 12, по состоянию на дату оценки, выполненную доходным подходом, соответствует: 1 064 967 (один миллион шестьдесят четыре тысячи девятьсот шестьдесят семь) рублей, в том числе НДС.

3.2.2 Применение сравнительного подхода

Для расчета стоимости земельного участка сравнительным подходом, был проанализирован рынок и подобраны аналоги, максимально сопоставимые с объектом оценки, при этом учитывались критерии, главными из которых выступили права на объект недвижимости, принадлежность к общему сегменту рынка, время продажи, местоположение физические характеристики. Введенные корректировки указаны в таблице 13.

Таблица 13 – Обоснование вводимых поправок

Корректировка по элементу сравнения	Объект сравнения	Обоснование корректировки
1. Совершенная сделка или предложение	Аналог 1 -5 % Аналог 2 -5 % Аналог 3-5% Аналог 4 -5%	Корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Следует отметить, что мы анализировали рынок предложений на продажу. Среднестатистически считается, что предложения таких объектов от стоимости в продаже отличаются от 0 до 30 %. Корректировку применили ко всем объектам – 5%.
2. Переданные имущественные права	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3 Аналог 4	Подразумевается поправка на зарегистрированное строение. Все аналоги находятся в собственности у владельцев, предоставивших по ним информацию на сайт, корректировки не вводились
3. Условия рынка (время предложения)	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3 Аналог 4	Имеется ввиду изменение стоимости на рынке по истечении определенного срока времени между объектом оценки и аналогами. было принято решение не вводить корректировки на объекты – аналоги.
4. Поправка на площадь	Аналог 1 – 10% Аналог 2 – 0% Аналог 3 – 5% Аналог 4 – +5%	Поправка на площадь обусловлена тем, что при прочих равных условиях, большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. Для расчета поправки применяется формула Мисовца: Поправка вводилась.
5. Местоположение объекта	Аналог 1 – 0% Аналог 2 – 5% Аналог 3 – 0% Аналог 4 – 5%	В связи с тем, что рынок продажи аналогичных объектов в настоящее время ограничен, оценщику не удалось найти информацию по аналогам, находящимся непосредственно в Ленинском районе Поправка на местоположение определена в процентах, исходя из разницы в стоимостях продажи на объекты недвижимого имущества с местоположением вблизи объекта оценки и вблизи аналогов. Объекты аналогичного назначения имеют равную привлекательность в пределах одного региона.
6. Состояние объекта	Аналог 1 – 0% Аналог 2 – 0%	Поправка на состояние объекта определяется в процентах исходя из разницы в стоимостях аренды на

	Аналог 3 – 15% Аналог 4 – 10%	аналогичные объекты с различным состоянием объектов.
7. Вид разрешенного использования	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3 Аналог 4	Поправка на вид разрешенного использования определена в процентах исходя из разницы в стоимостях продаж на аналогичные объекты с различным назначением помещения. Все аналоги схожего разрешения, поправка не вводилась.

Для более точного и успешного расчета использовали четыре объекта – аналога, таблица 14, к ним были применены корректировки в соответствии с таблицей 13.

Таблица 14 – Определение рыночной стоимости участка сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнений			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость продажи	руб.		780 000	555 000	570 000	950 000
Общая площадь		664	830	600	760	500
Стоимость 1 м ² площади			939	925	750	1 900
1. Совершенная сделка или предложение		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-5	-5	-5	-5
Скорректированная стоимость	руб./м ²		892	879	713	1 805
2. Переданные имущественные права			Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		892	879	713	1 805
3. Условия рынка		Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		892	879	713	1 805
4. Поправка на площадь объекта оценки	м ²	664	830	600	760	500
Корректировка	%		-10	0	-5	+5
Скорректированная стоимость	руб./м ²		747	879	677	1 900
5. Местоположение		Металлургический р-н	Металлургический р-н	Металлургический р-н	Курчатовский р-н	Металлургический р-н

Корректировка	%		0	-5	0	-5
Скорректированная стоимость	руб./м ²		747	791	677	1 805
6.Состояние участка	Отличное		Отличное	Отличное	Среднее	Хорошее
Корректировка	%		0	0	-15	-10
Скорректированная стоимость	руб./м ²		747	791	576	1 625

Окончание таблицы 14

Элемент сравнения	Ед. изм.		Оцениваемый объект			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
7.Вид разрешенного использования	–	–	Для строительства коммерческих объектов	Для строительства коммерческих объектов	Для строительства коммерческих объектов	Для строительства коммерческих объектов
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		747	791	576	1 625
Общая валовая коррекция	%		-15	-10	-25	-15
Весовой коэффициент			0,3	0,1	0,4	0,2
Стоимость объекта	руб./м ²	934,75				
Стоимость объекта	руб.	620 674				

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. На величину стоимости земельного участка повлиял подбор аналогов, представленных на рынке, и примененные корректировки. При корректировке все поправки производились от объекта сравнения к объекту оценки. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 664 м², расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Metallургический р-н ул. Алчевская, д.12 по состоянию на дату оценки,

выполненную сравнительным подходом, с учетом округления соответствует: 732 400 (семьсот тридцать две тысячи четыреста) рублей, в том числе НДС.

3.2.3 Согласование результатов оценки земельного участка

При определении обоснованной рыночной стоимости земельного участка применялись доходный и сравнительный подходы оценке рыночной стоимости. Применение затратного подхода к оценке земельного участка не применимо. В итоге были получены результаты, представленные в таблице 15.

Таблица 15 – Результаты оценки земельного участка

Идентификация объекта оценки	Земельный участок. Площадь: общая 664 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Челябинская обл., г. Челябинск Metallургический район, ул. Алчевская, 12.
Рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная:	
– доходным подходом	1 064 967,00
– сравнительным подходом	732 400,00
– затратным подходом	Не применялся

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяется по следующим критериям:

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность. При согласовании результатов применялся метод экспертной средневзвешенной оценки. Анализируя применимость каждого подхода при оценке объектов, сделаны следующие выводы:

При оценке данных объектов результаты, полученные при использовании сравнительного подхода, в наибольшей степени отражают его рыночную стоимость. На основе анализа применимости каждого метода для оценки объекта были рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов к определению итоговой стоимости. Сравнительный подход выполнен наиболее достоверно, ему присвоен коэффициент 0,6, для доходного подхода коэффициент 0,4

Таблица 16 – Согласование результатов оценки земельного участка

Подход	Рыночная стоимость, полученная одним из подходов, руб.	Весовой коэффициент	Скорректированная величина рыночной стоимости, руб.
Сравнительный	732 400,00	0,6	439 440,00
Доходный	1 064 967,00	0,4	425 987,00
ИТОГО		1	865 427,00

На основе имеющихся данных, с учетом введения весовых коэффициентов и проведенного анализа и выполненных расчетов, приведенных в данном отчете можно сделать следующее заключение:

Рыночная стоимость представленного к оценке земельного участка, общей площадью 664 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл., Metallургический район, ул. Алчевская, д. 12 на дату оценки 15 мая 2018 г. с учетом округления составляет: 865 427 (восемьсот шестьдесят пять тысяч четыреста двадцать семь) рублей, в том числе НДС.

3.3 Определение рыночной стоимости здания

3.3.1 Применение затратного подхода

Теоретические и методологические основы затратного подхода Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому человек поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму

большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной полезности и предназначения. Для применения затратного подхода был рассчитан диапазон рисков предпринимателя, так как он отражает затраты на управление и организацию строительства и связанный с ними риск. При расчете затратным подходом важно учитывать промежуток времени, необходимого для воссоздания улучшений схожей полезности. В данном случае эта величина может быть компенсирована размером предпринимательской прибыли. Прибыль напрямую зависит от рисков. Прибыль предпринимателя является установленной рынком цифрой, которая отражает сумму, которую предприниматель хочет получить в виде премии. Необходимо также учитывать тот факт, что во многих случаях, затратный подход к оценке недвижимого имущества не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая собственность не всегда бывает адекватной понесенным на нее затратам.

Таблица 17 – Диапазон рисков

Составляющие	Размер рисковой премии, %
Бескупонная доходность	8,62
Риск, связанный с маркетингом (предвидение изменений в спросе, соответствие потребностям рынка)	2
Риск, связанный с управлением инвестициями	1,7
Риск потери потребительских качеств объекта	2
Риск за низкую ликвидность	2,7
Ставка возврата капитала	1

Таким образом, прибыль предпринимателя соответствует 18,02 %

Далее для расчета полной восстановительной стоимости находим совокупность удельных стоимостных показателей. С помощью сборника Укрупненных Показателей Восстановительной Стоимости находим необходимый для расчета удельный стоимостной показатель, применяем коэффициенты на климатический

район, вводим поправочный коэффициент и делаем поправку на группу капитальности. Полная восстановительная стоимость к 1969г. получилась 32 507 руб., таблица 18.

Таблица 18 – Расчет полной восстановительной стоимости в стоимостях 1969 г.

Наименование объекта	Здание
Год ввода (ориентировочно)	1999
Описание объекта	Общая площадь 407,9 кв.м., группа капитальности II
Источник	УПВС сборник №19 том 2

Окончание таблицы 18

Единица измерения	м3
Объем (площадь, длина)	1 921,21
Удельный стоимостной показатель	13,9
Индекс поправочный на климатический район	1,02
Коэффициент поправочный к удельному стоимостному показателю	1
Поправка на группу капитальности	1
Итоговый удельный стоимостной показатель	16,92
Результаты расчета ПВС, руб.	32 507

Для подведения итога по оценке объекта недвижимого имущества – здания гаража, выполненного затратным подходом, производился расчет восстановительной стоимости объекта оценки с учетом износа, таблица 19. Так же был принят во внимание возраст дома, и, как следствие, было очень сложно и неоднозначно определен физический износ здания.

Таблица 19 – Расчет восстановительной стоимости объекта оценки с учетом износа в стоимостях на II квартал 2018 г

Наименование объекта.	Здание
Результаты расчета ПВС, руб.	32 507
Индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 г. В цены на 2 квартал 2018 г.	72,43
ПВС на II квартал 2018 г. Без учета износа	2 354 482
ПВС с учетом прибыли предпринимателя.	2 778 760
ПВС с учетом НДС, руб.	3 278 937
Физический износ (%)	13%
Функциональный износ (%).	0
Экономический износ	0
Совокупный износ	13%

ПВС улучшений с учетом износа, величины предпринимательской прибыли и НДС, руб. .	2 852 675
---	-----------

Рыночная стоимость здания гаража, площадью 407,9 м², расположенного по адресу: Россия, г. Челябинск; Metallургический р-н; ул. Алчевская; дом № 12. по состоянию на дату оценки, выполненная затратным подходом, с учетом округления соответствует: 2 852 675 (два миллиона восемьсот пятьдесят две тысячи шестьсот семьдесят пять) рублей, в том числе НДС.

3.3.2 Применение доходного подхода

Для применения доходного подхода рассчитывалась стоимость исходя из предполагаемой прибыли, приносимой объектом в будущем. Для расчета арендной ставки были подобраны три аналога, максимально сопоставимые с объектом оценки. Доходный подход находит свое применение при существовании достоверной информации, позволяющей спрогнозировать будущие доходы, которые объект, в данном случае здание, для стоянки машин, способен принести, также учитываются связанные с ним расходы. В силу того, что данная информация по объекту имеется, данный подход к настоящей оценке можно применить. Вся информация об объекте является точной, данные об объектах аналогах были выделены с учетом сопоставимости к оцениваемому объекту, характеристика аналогов представлена в таблице 20. Аналоги были предложены на рынке к текущему моменту времени.

Таблица 20 – Характеристики объектов сравнения по аренде

Данные	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	www.74dom.ru, тел. 8 964 518 72 34	www.74dom.ru, тел. 8 952 81 88 504	www.74dom.ru тел. 8 918 729 51 68
Адрес	г. Челябинск, Ленинский р-н	г. Челябинск, Курчатовский р-н	г. Челябинск, Ленинский р-н
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Переданные имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда
Рыночные условия	Май 2018	Май 2018	Май 2018

Физические характеристики	330 м ²	270 м ²	520 м ²
Дополнительные улучшения	Сделан хороший ремонт, охрана	Подведены все коммуникации.	Подведены все коммуникации.

Для более точного расчета арендной ставки были применены корректировки, представленные в таблице 21. Внесение корректировок и их расчет производился на основе логического анализа с учетом значимости каждого показателя.

Таблица 21 – Обоснование корректировок

Корректировка по элементу сравнения	Объект сравнения	Обоснование корректировки
1. Совершенная сделка или предложение	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Подразумевается разница между сделкой и предложением. Обычно составляет 0-20%. Корректировка не вводилась.
2. Переданные права	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Подразумевается поправка на разницу в стоимости между полными правами частной собственности и не полными, составляет 5-10%. Корректировка не вводилась.
3. Время предложения	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Подразумевается изменение стоимости на рынке недвижимого имущества по истечении определенного срока времени между объектом оценки и аналогами. Все аналоги предлагаются к продаже на дату оценки. Было принято решение не вводить корректировки на объекты – аналоги.
4. Поправка на площадь	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Поправка на площадь обусловлена тем, что при прочих равных условиях, большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. Поправка вводилась -10%, поскольку оцениваемые помещения могут быть сданы в аренду как полностью, единым объектом, так и по частям, нескольким арендаторам.
5. Местоположение объекта	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Поправка на местоположение не вводилась.
6. Состояние объекта	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Поправка на состояние объекта определяется в процентах исходя из разницы в стоимость аренды на аналогичные объекты с различным состоянием объектов. Корректировка -10 %..
7. Дополнительные улучшения	Аналог 1 Аналог 2	Поправка на дополнительные улучшения определена в процентах исходя из разницы в

	Аналог 3	стоимостях аренды на аналогичные объекты с наличием данных улучшений или их отсутствием. Поправка – 10 %.
8. Расположение объекта	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Определяется в процентах исходя из разницы в стоимостях продажи на аналогичные объекты с различным расположением объектов недвижимого имущества (отдельно стоящие, встроенные).

На момент оценки на рынке предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов – аналогов, из которых три, в достаточной степени соответствуют критериям. Расчет представлен в таблице 22 с помощью проанализированных данных и использованных в работе корректировок, применяли расчеты.

У выбранных объектов – аналогов и объекта оценки эти параметры совпадают, что даёт право считать выбранные объекты аналогами.

Таблица 22 – Расчет арендной ставки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Арендная ставка	руб./м ²		200	200	380
Общая площадь	м ²	407,9	330	270	520
1. Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		200	200	380
2. Переданные права		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		200	200	380
3. Время предложения		Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./м ²		200	200	380
4. Поправка на площадь	м ²	407,9	330	270	520
Корректировка	%		+10	+15	-10

Скорректированная стоимость	руб./м ²		220	230	342
5.Местоположение		г. Челябинск, Metallургический р-н	г. Челябинск, Ленинский р-н	г. Челябинск, Курчатовский р-н	г. Челябинск, Ленинский р-н
Корректировка	%		-10	0	-10
Скорректированная стоимость	руб./м ²		200	230	308
6.Состояние объекта		Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		+ 10	0	0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		220	230	308
Дополнительные улучшения		Только электричество	Подведены все коммуникации	Подведены все коммуникации	Подведены все коммуникации

Окончание таблицы 22

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		-10	-10	-10
Скорректированная стоимость	руб./м ²		200	207	277
7.Расположение объекта		Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		200	207	277
Общая валовая коррекция	%		0	+5	-30
Весовой коэффициент			0,3	0,2	0,5
Арендная ставка	руб./м ²	240	60	41,5	138,5

Исходя из таблицы 22, можно сделать вывод, что арендная ставка составила 240 руб за кв. м., в месяц, т.е. аренда объекта в месяц должна приносить 97 896 руб., а в год, соответственно потенциальный валовой доход, в общем, составляет 1 174 752 руб. Далее определяем коэффициент капитализации.

Таблица 23 – Определение коэффициента капитализации

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск										
Ухудшение общей экономической ситуации									1	
Увеличение числа конкурирующих объектов				1						
Изменение федеральных или местных законов			1							
Несистематический риск										
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	1									
Ускоренный износ объекта								1		
Неполучение арендных платежей	1									
Неэффективный менеджмент					1					
Криминогенные факторы		1								
Финансовые проверки						1				
Неправильное оформление договоров аренды	1									
Количество наблюдений	3	1	1	2	0	1	1	0	1	0
Взвешенный итог	3	2	3	8	0	6	7	0	9	0
Средневзвешенное значение балла	3,8									
Величина поправки за риск (1 балл = 1 %)	3,8%									
Расчет за низкую ликвидность	4,58									
Безрисковая ставка	8,62%									
Коэффициент капитализации	17%									

Метод капитализации позволяет на основании данных ставки капитализации и данных о доходе сделать вывод о стоимости объекта на момент оценки.

В данном случае коэффициент капитализации показывает соотношение привлеченных и собственных средств и равен 0,17.

Далее рассчитываем рыночную стоимость доходным подходом. Основа данного подхода в том, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который оно практически должно принести в будущем. Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением возможных будущих преимуществ.

При применении данного подхода была проанализирована возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от сдачи объекта в аренду и возможного дохода от продажи. Расчеты представлены в таблице 24.

Таблица 24 – Рыночная стоимость, полученная доходным подходом

Показатель	Значение
Ставка аренды (руб./месяц) .	240
Сдаваемая площадь, кв.м.	407,9
Потенциальный валовой доход	1 174 752
Коэффициент недоиспользования	22 %
Потери арендной платы .	258 445

Действительный валовой доход	939 802
Операционные расходы %	5%
Чистый операционный доход	892 812
Ставка капитализации.	0,17
Рыночная стоимость объекта	5 251 835

Таким образом, с учетом достоверной и точной информации, нам удалось рассчитать рыночную стоимость здания гаража, площадью 407,9 м², расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Metallургический р-н ул. Алчевская, дом № 12 рассчитанную по состоянию на дату оценки, выполненную доходным подходом, с учетом округления, соответствует: 6 197 000 (Шесть миллионов сто девяносто семь тысяч) рублей, в том числе НДС.

3.3.3 Применение сравнительного подхода

Оценку с применением сравнительного подхода применяли в несколько этапов. На первом этапе проводили анализ рынка и выявляли объекты, которые можно сопоставить к оцениваемому объекту, далее с помощью анализа вводились корректировки на объекты, с целью повышения качества оценки. Данный подход базируется на информации о рыночных сделках. Основой данного подхода является принцип замещения, который гласит, что ни один покупатель не заплатит больше, чем ему придется приобретение собственности, обладающей схожей полезностью. Оценка проходила методом сравнения продаж, основой применения которого является утверждение, что стоимость объекта напрямую связана с аналогами. Информация, об используемых аналогах представлена в таблице 25.

Таблица 25 – Информация об объектах-аналогах

Информация для сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Сайт, как источник	www.74.dom.ru, тел.89822874831	www.74.dom.ru, тел.89517889365	www.74.dom.ru, тел.89043018472
Месторасположение	Г.Челябинск, Metallургический р-н,	Г.Челябинск, пос. Октябрьский	Г.Челябинск, Центральный р-н

Стоимость предложения, руб.	1 800 000	2 000 000	1 960 000
Площадь, м2	200	400	200
Дата продажи	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Право на строение	Собственность	Собственность	Собственность
Право на земельный участок	Собственность	Собственность	Нет
Материал строения	Кирпич	Железобетонный	Блоки/кирпич
Состояние физических характеристик объекта	Хорошее	Хорошее	Отличное
Охрана	Пост охраны	Видеонаблюдение, охрана	Видеонаблюдение, пульт охраны, пост охраны
Наличие коммуникаций	Отопление печное, электричество	Электричество	Вода, электричество, отопление
Наличие смотровых ям	Одна большая	Нет	Две смотровые

При анализе рынка было выявлено три объекта, максимально сопоставимых объекту оценки, так как объекты имели некоторое количество различий, было внесено некоторое количество корректировок, представленных в таблице 26.

Таблица 26 – Обоснование корректировок

Корректировка для элементов сравнения	Объект сравнения	Обоснование корректировки
1. Месторасположение объекта	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Подразумевается разница между сделкой и предложением. Обычно составляет 0-20%. Корректировки вводились на Аналог №2 – +30%, так как он находится в отдалении от объекта оценки; также на Аналог №3 – 5%, по причине нахождения в Центральном районе.
2. Поправка на площадь	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Поправка на площадь вводится в связи с тем, что большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. Поправка вводилась на Аналог №1 и на Аналог №3 – +10%, по причине приближения площадей к объекту оценки.
3. Дата продажи	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Имеется ввиду изменение стоимости на рынке по истечении определенного срока времени между объектом оценки и аналогами. Все аналоги предлагаются к продаже на дату оценки. Было принято решение не вводить корректировки на объекты – аналоги.
4. Право на строение	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Подразумевается поправка на зарегистрированное строение. Все аналоги находятся в собственности у владельцев, предоставивших по ним информацию на сайт, корректировки не вводились
5. Право на земельный участок	Аналог 1 Аналог 2	Поправка подразумевает, что объекты-аналоги, представленные на рынке, в указанную стоимость

	Аналог 3	могут включать также зарегистрированные права на земельный участок. Поправка вводилась на Аналог №1, 2 – 30%, т.к. оцениваемый объект представлен для оценки без учета стоимости земельного участка.
6. Материал строения	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Объект аналог построен из «сендвич» панелей, Корректировка вводилась на Аналог №1 – 5% , т.к., основным материалом строения является кирпич.
7. Состояние физических характеристик объекта	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Поправка вводится исходя из разницы в стоимости продаж на аналогичные объекты с различным состоянием объектов. Корректировка вводилась на Аналог №3 – 10 %.
8. Охрана	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Поправка вводилась исходя из максимального сопоставления объектов-аналогов с объектом оценки. Корректировки на Аналог №2 – 5%, на Аналог №3 – 10%.
9. Наличие коммуникаций	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Подразумевается поправка в сравнении с объектом оценки. Поправка вводилась Аналог №3 – 10%.
10. Наличие смотровых ям	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Подразумевается поправка в сравнении с объектом оценки. Аналог №1 – 5%, Аналог №3 – 10%.

Отличия учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в выравнивании цен объектов-аналогов с объектом оценки. Если при расчете оценщик использует мало корректировок, то это говорит о том, что объекты – аналоги подобраны максимально точно.

Расчет с учетом корректировок представлен в таблице 27.

Таблица 27 – Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость продажи	руб.		1 800 000	2 000 000	1 960 000
Общая площадь	м2	407,9	200	400	200
Стоимость 1 м2 площади	руб./м ²		9 000	5 000	9 800
1. Месторасположение объекта		Г.Челябинск, Металлургический р-н,	Г.Челябинск, Металлургический р-н	Г.Челябинск, пос. Октябрьский	Г.Челябинск, Центральный р-н
Корректировка	%		0	+30	-5
Скорректированная стоимость	руб./м ²		9 000	6 500	9 310
2. Поправка на площадь	м2	407,9	200	400	200
Корректировка	%		+10	0	+10

Скорректированная стоимость	руб./м ²		9 900	6 500	10 241
3. Дата продажи			Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		9 900	6 000	10 241
4. Право на строение		Собственнос ть	Собственнос ть	Собственност ь	Собственно сть
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		9 900	6 500	10 241
5. Право на земельный участок		-	Собственнос ть	Собственност ь	Нет
Корректировка	%		-30	-30	0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		6 930	4 550	10 241
6. Материал строения		Панели	Кирпич	Железобетон ный	Блоки/кирп ич
Корректировка	%		-5	0	0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		6 584	4 550	10 241

Окончание таблицы 27

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемы й объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
7. Состояние физических характеристик объ-екта			Хорошее	Хорошее	Отличное
Корректировка	%		0	0	-10
Скорректированная стоимость	руб./м ²		6 584	4 550	9 217
8. Охрана		Пост охраны	Пост охраны	Видеонаблю дение, охрана	Видеонабл юдение, пульт охраны, пост охраны
Корректировка	%		0	- 5	- 10
Скорректированная стоимость	руб./м ²		6 584	4 323	8 295
9. Наличие коммуникаций		Электричест во	Отопление печное, электричеств о	Электричеств о	Вода, электричес тво, отопление
Корректировка	%		0	0	-10
Скорректированная стоимость	руб./м ²		6 584	4 323	7 466

10. Наличие смотровых ям		Нет	Одна большая	Нет	Две смотровые
Корректировка	%		-5		-10
Скорректированная стоимость	руб./м ²		6 525	4 323	6 719
Общая валовая коррекция	%		-30	-5	-35
Весовой коэффициент			0,4	0,1	0,5
Стоимость объекта	руб./м ²	6 402			
Стоимость объекта	руб	2 611 376			

На основании всех проведенных расчетов можно сделать вывод, что рыночная стоимость здания гаражного комплекса, расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Металлургический р-н ул. Алчевская, д.12, рассчитанная по состоянию на дату оценки, выполненная сравнительным подходом, с учетом округления соответствует: 3 100 000 (три миллиона сто тысяч) рублей, в том числе НДС.

3.3.4 Согласование результатов

При определении обоснованной рыночной стоимости объекта оценки были использованы все три подхода к оценке рыночной стоимости – затратный, сравнительный и доходный. Результаты расчетов сводятся таблицу, таблица 28.

Таблица 28 – Согласование результатов

Идентификация объекта оценки	Здание гаража, расположенное по адресу: г. Челябинск, Металлургический район, ул. Алчевская, д.12	
Рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная:		
- затратным подходом		2 852 675
- доходным подходом		6 197 000
- сравнительным подходом		3 100 000

Целью обобщения исходных результатов всех рассчитанных подходов к оценке является определение различных преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. В таблице 29 представлены доли,

важно отметить, что сравнительный подход был посчитан наиболее достоверно, так как для данного подхода было больше информации.

Таблица 29 – Доли коэффициентов в итоговой стоимости

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации, %	20	50	30
Полнота информации, %	20	50	30
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца, %	20	50	30
Способность учитывать конъюнктуру рынка, %	30	50	30
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта, %	20	50	30
Весовые показатели достоверности подхода, %	20	50	30

На основе анализа применимости каждого метода для оценки объекта рассчитываются весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов к определению итоговой стоимости, которые использовались при согласовании результатов, рассчитанных в таблице 30.

Таблица 30– Согласование результатов оценки здания

Подход	Рыночная стоимость, полученная одним из подходов, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Затратный	2 852 675	0,2	570 535
Доходный	6 197 000	0,3	1 859 100
Сравнительный	3 100 000	0,5	1 550 000
ИТОГО		1	3 979 635

При расчете обоснованной рыночной стоимости объекта оценки были применены все три подхода к оценке рыночной стоимости – затратный, сравнительный и доходный. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение некоторых преимуществ и недостатков каждого из

них и выборка единой стоимостной оценки На основе имеющихся данных, проведенного анализа и выполненных расчетов, приведенных в данном отчете можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость представленного к оценке здания гаража, общей площадью 407,9 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл., Metallургический район, ул. Алчевская, д. 12 на дату оценки 15 мая 2018 г. с учетом округления составляет 3 979 635 (Три миллиона девятьсот семьдесят девять тысяч шестьсот тридцать пять) рублей, в том числе НДС.

Выводы по разделу три. На основе имеющихся данных, проведенного анализа и выполненных расчетов, приведенных в данном отчете можно сделать вывод, что рыночная стоимость представленного к оценке гаража (здание 407, 9кв.м. и земельный участок 664кв.м.), расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, город Челябинск, Metallургический район, Алчевская., дом 12 на дату оценки 15 мая 2018 года, с учетом округления составляет 4 845 000 (четыре миллиона восемьсот сорок пять тысяч) рублей, в том числе НДС.

Стоимость нашего оцененного объекта в дальнейшем будет применена для продажи.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенной работы нами были выполнены все задачи, касающиеся подготовки к оценке объекта недвижимого имущества. Были рассмотрены все подходы и методики проведения оценочной деятельности. Также неотъемлемой частью проведения оценочных мероприятий является характеристика рынка объекта оценки, так как на основании данной характеристики можно судить о том, что на рынке является востребованным в данном сегменте, о спросе и предложении объекта, в результате чего выявили, что наш объект востребован на рынке. Нами было проанализировано и посчитано лучшее и наиболее эффективное использование имущественного комплекса объекта, так как он определяет выбор факторов, влияющих на стоимость собственности. Он предусматривает разумное использование объекта оценки,

которое обеспечило ему наивысшую текущую стоимость на дату оценки. На основании данных анализа ранка, лучшего и наиболее эффективного использования, для оценки наших объектов были подобраны подходы для оценки, которые наиболее точно отражают рыночную стоимость объекта оценки.

Ввиду возникших проблем, при выборе темы дипломной работы, в связи с трудностью оценки данного объекта, было принято решение о проведении отдельной оценки земельного участка, а также здания. Расчеты были произведены, общий итог рыночной стоимости оцениваемого гаражного комплекса был получен. Результаты выпускной квалификационной работы планируется применять в оценочной деятельности в рамках рабочего процесса.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Федеральный закон РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2 Федеральные стандарты оценки (№1, №2, №3, №4).

3 Алиев, Б.Х., «Маркетинговые аспекты развития региональных рынков страхования в России» / Б. Х. Алиев, Э. С. Вагабова, Р. А. Кадиева // Финансы и кредит. - 2014. - № 15. - С. 15-19

4 Булгаков, С.Н., Наназашвили, И.Х., Мирошниченко, А.С., Дарков, А.К., Гольцов, И.Н., Дукич, Д.Й., Рыбалко, И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости". М., 2014. - 352 с.

5 Гришина, О.П. Кадастровая стоимость = рыночная стоимость. С какого момента применяем? // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. 2014. N 15. С. 51 - 60.;

6 Грязнова, А. Г., Федотова, М. А. Оценка недвижимости. Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2014. 560 с.

7 Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2015. - 344 с.

8 Калинин, В.М., Сокова, С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2014. - 268 с.

9 Кузьминов, Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. - М., 2014. - 144 с.

10 Луков, А.В., Владимирова, И.Л., Холщевников, В.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: - М., 2016 - 344 с.

11 Лукьянчикова, Е. "Не всякая оценка для наследства приемлема" // ЭЖ-Юрист. 2014. N 20. С. 13.;

12 Озеров, Е.С. Экономический анализ недвижимости. СПб., 2015.- 536 с.

13 Орланюк-Малицкая, Л.А. - Отв. ред., Янова С.Ю. - Отв. ред. Страхование. Учебник для вузов. — М.:Издательство: Юрайт, 2014 г. — 828 с.

14 Пацурия, Н.Б. Проблемы правового регулирования правоотношений по обязательному страхованию // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. - 2013. - № 4. - С. 30 – 32;

15 Рейтман, Л.И. Страхование дело: Учебник. - М.: Банковский и биржевой научно-консультационный центр, 2015. - 524 с.;

16 Симионова, Н.Е., Шеина, С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «МарТ», М. – 2014. – 448 с.

17 Симионова, Н.Е. Методы анализа рынка недвижимости для целей оценки // Вестник УГАЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2015. № 2 (12). С. 84-87;

18 Турбанов, А.В. Роль агентства по страхованию вкладов в развитии конкуренции в банковском секторе // Современная конкуренция. - 2015. - № 4 (22). - С. 104-110

19 Тэпман, Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2014;

20 Шахов, А.М. Финансовые стратегии обеспечения конкурентоспособности страховых организаций // Упр. экон. системами : электрон. науч. журн. – 2014;

21 Шахов, В.В. Страхование: Учебник. – М.: ЮНИТИ, 2014

22 Юрченко, Л.А. Финансовый менеджмент страховщика: Учебное пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2014

23 <https://www.autostat.ru>

24 <http://agentstvo-nedvizhimosti-rada.chelyab.ru>

25 <http://chelstat.gks.ru>

26 Яковлева, Т.А., Шевченко, О.Ю. Страхование: Учебное пособие - М.: Юристъ, 2013. - 217 с.

27 Яскевич, Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2015. — 504 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Местоположение объекта

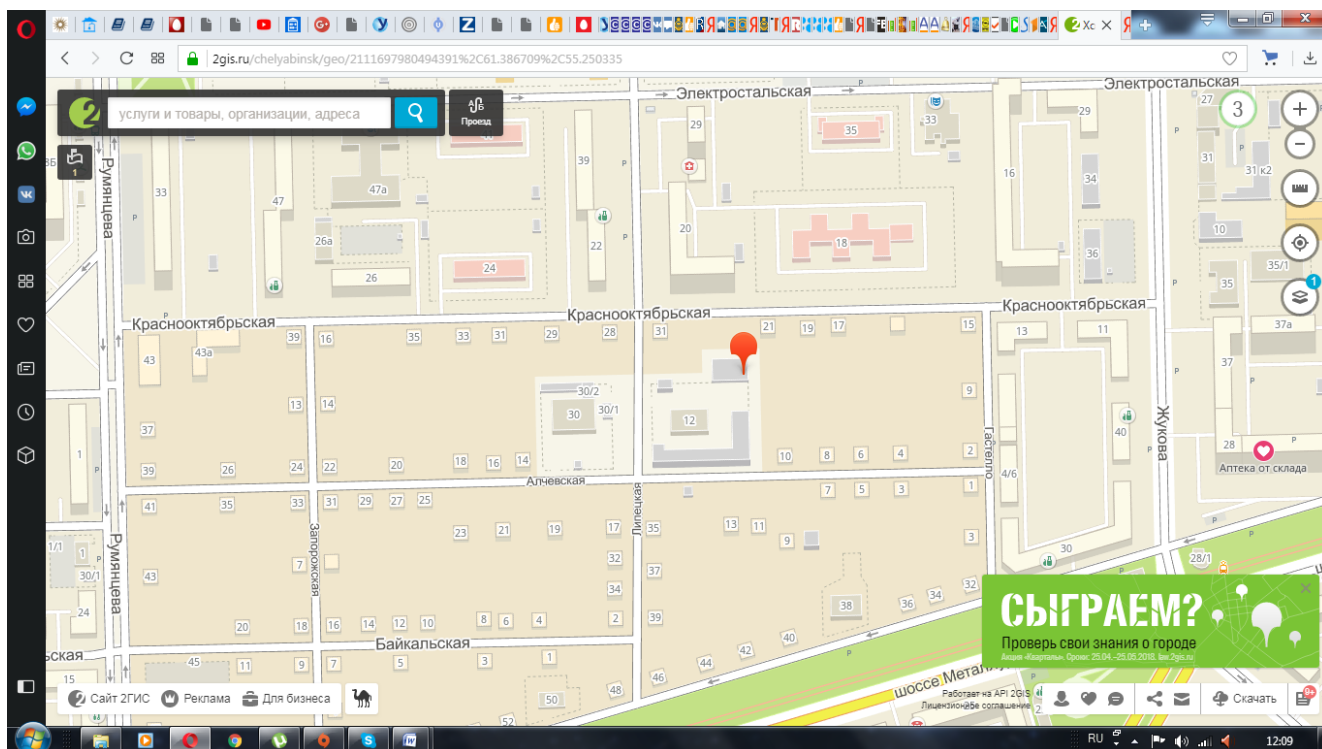


Рисунок А.1 – Местоположение объекта

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Схема поэтажного плана

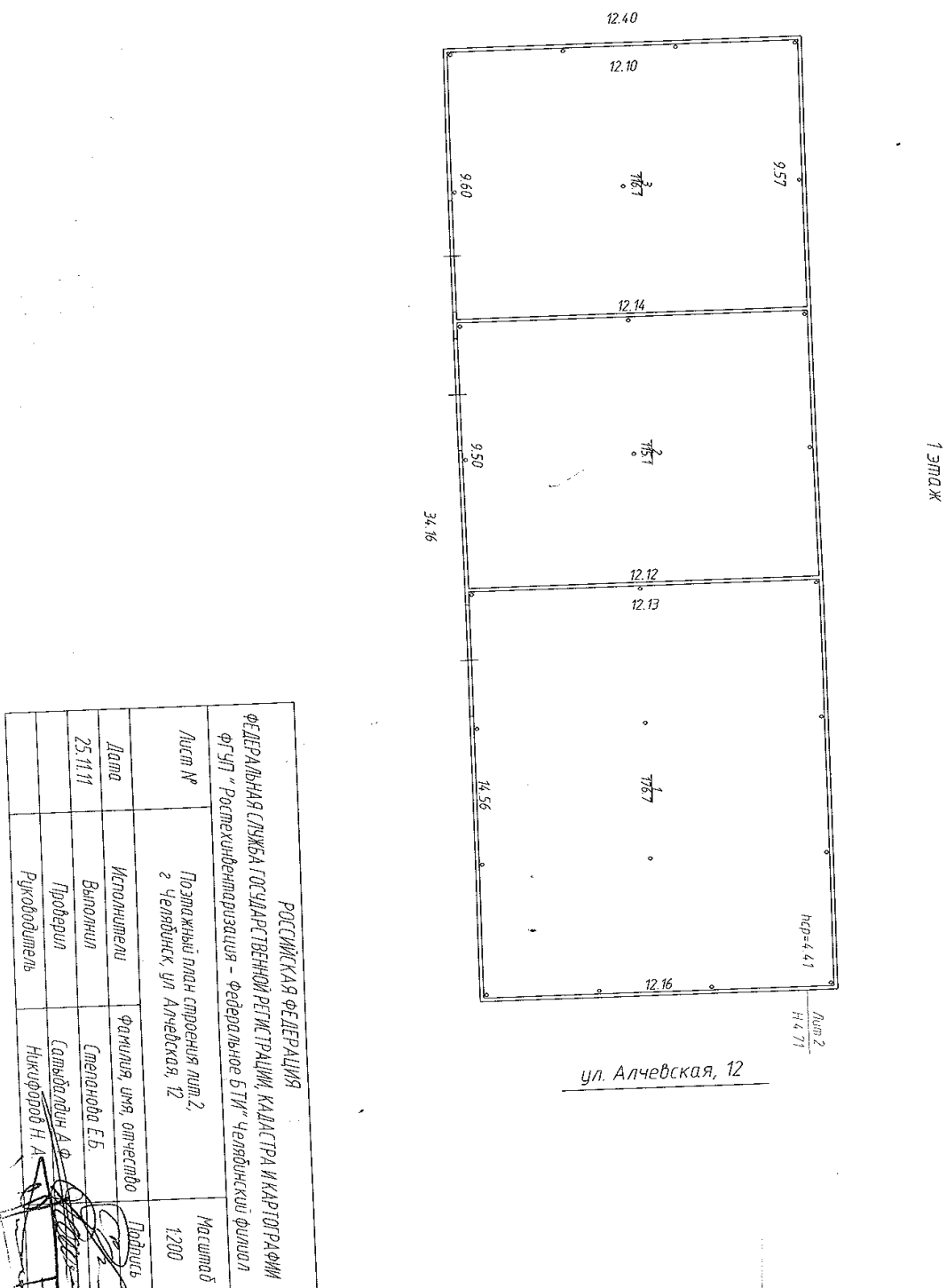


Рисунок Б.1 – Схема поэтажного плана

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Схема этапов доходного подхода



Рисунок В.1 – Схема доходного подхода

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Схема этапов сравнительного подхода



Рисунок Г.1 – Схема сравнительного подхода

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Схема этапов затратного подхода



Рисунок Д.1 – Схема затратного подхода