

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»

Оценка объекта недвижимости на примере здания, принадлежащего
ПАО «ЧМК» в целях залога

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ – 38.03.01.2018.705.ПЗ ВКР

Руководитель работы,
ст. преподаватель
_____ А. А. Васильченко
_____ 2018 г.

Автор работы
студент группы ЭУ-553
_____ П. С. Синяков
_____ 2018 г.

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

Челябинск 2018

АННОТАЦИЯ

ФИО. Оценка объекта недвижимости на примере здания, принадлежащего ПАО «ЧМК» в целях залога. – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ, 2018, 78с., 8 ил., 10 табл., библиогр. список – 39 наим.

Целью данной работы является оценка объекта недвижимости на примере здания, принадлежащего ПАО «ЧМК» в целях залога.

Объект исследования: объект недвижимости, принадлежащий ПАО «ЧМК».

Предмет исследования: влияние факторов на стоимость оцениваемой недвижимости.

Работа состоит из трех глав.

В работе дано понятие и описаны виды недвижимости, рассмотрено нормативное регулирование оценки недвижимости в России и выделены подходы и методы в оценке рыночной стоимости недвижимости в целях залога.

Кроме того, представлены основные характеристики оцениваемого имущества, произведено обоснование методов оценки имущества ПАО «ЧМК» используемых для определения его рыночной стоимости, произведена оценка недвижимого имущества на основе доходного, затратного и сравнительного подходов, а так согласование результатов расчетов.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	7
1 ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	9
1.1 Понятие, виды недвижимости.....	9
1.2 Регулирование оценки недвижимости в России.....	12
1.3 Подходы и методы в оценке рыночной стоимости недвижимости в целях залога.....	19
2 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА СОБЕННОСТЕЙ ОЦЕНИВАЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	38
2.1 Основные характеристики оцениваемого имущества.....	38
2.2 Обоснование методов оценки имущества ПАО «ЧМК» используемых для определения его рыночной стоимости.....	41
3 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПАО «ЧМК».....	48
3.1 Оценка недвижимого имущества на основе доходного подхода.....	48
3.2 Оценка недвижимого имущества на основе затратного подхода.....	55
3.3 Оценка недвижимого имущества на основе сравнительного подхода.....	60
3.4 Согласование результатов расчетов.....	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	69
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	72
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Свидетельство о государственной регистрации права	78
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Технический паспорт объекта оценки	79
ПРИЛОЖЕНИЕ В. Фотографии объекта оценки	93

ВВЕДЕНИЕ

С появлением в России рыночных отношений возникла объективная необходимость независимой оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости. Проблемы оценки недвижимости давно решаются зарубежными и сравнительно недавно – российскими учёными – экономистами. Возрастающий объем публикаций по исследованиям в этой области свидетельствует об актуальности данного направления и интересе со стороны государственных и частных структур. Частные структуры проявляют заинтересованность в независимой оценке коммерческой недвижимости для определения размеров ипотечных кредитов, в целях минимизации рисков, для судебных споров и в других случаях, когда необходимо принять аргументированное решение о стоимости объекта недвижимости.

Определение стоимости бизнеса – это достаточно трудоемкий процесс. Построение модели для рассматриваемого класса объектов (производственно – складских помещений) позволяет прогнозировать с достаточной степенью точности стоимость бизнеса, при известных входных параметрах, не прибегая к рутинной работе по сбору и классификации информации, трудоемким расчетам.

В российской практике оценочной деятельности широко используются три базовых (стандартных) подхода: затратный, доходный и сравнительный, которые отражены в соответствующих нормативных документах, и, прежде всего, в российских Стандартах оценки, утвержденных постановлением правительства РФ.

Актуальность работы связана с тем, что в настоящее время на оценку стоимости недвижимости в целях залога влияет целый ряд факторов, таких как экономических, социальных, административных и т. д., которые необходимо учитывать в зависимости от степени их значимости.

Целью данной работы является оценка объекта недвижимости на примере здания, принадлежащего ПАО «ЧМК» в целях залога.

Задачи:

- дать понятие, виды недвижимости;
- описать регулирование оценки недвижимости в России;
- выделить подходы и методы в оценке рыночной стоимости недвижимости в целях залога;
- представить основные характеристики оцениваемого имущества;
- осуществить обоснование методов оценки имущества ПАО «ЧМК» используемых для определения его рыночной стоимости;
- осуществить оценку недвижимого имущества на основе доходного, затратного и сравнительного подходов;
- осуществить согласование результатов расчетов.

Объект исследования: объект недвижимости, принадлежащий ПАО «ЧМК».

Предмет исследования: влияние факторов на стоимость оцениваемой недвижимости.

В ходе работы использовались следующие методы исследования: теоретический анализ литературы, анализ практического опыта оценки недвижимости, наблюдение и анализ рынка, метаматематические методы, в частности регрессионный анализ. Теоретические и эмпирические материалы исследованы и обобщены с помощью графического и табличного методов.

Методологическая база исследования сформирована на основе трудов отечественных и зарубежных ученых по проблемам оценки недвижимости. Среди них особо можно выделить работы таких исследователей как: А.Б. Барский, Е.Е. Яскевич, Л.А. Лейфер, Грибовский С.В, Сивец С.А., Лапко К.С., Стерник С.Г., и др.

1 ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1.1 Понятие, виды недвижимости

Вопрос определения понятия недвижимого имущества на протяжении длительного времени был предметом споров среди цивилистов. Дискуссии по данной тематике не утихают и по сей день.

Конечно, в Гражданском кодексе РФ имеется легальное определение недвижимого имущества, поскольку законодатель просто не мог обойти стороной столь важный вопрос. Так, согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество [1].

Несмотря на развернутость и объем данного определения, нельзя с уверенностью говорить о его достаточной точности и однозначности, что ведет к возможности различного толкования и, как следствие, различного понимания и применения данной нормы, что порождает неоднородность правоприменительной и судебной практики, а также служит предметом дискуссий в научной сфере.

Ученые разных научных сфер, например, философии, экономики, выдвигают собственные теории определения недвижимого имущества согласно специфическим положениям данных наук. Так, достаточно распространено экономическое, финансовое рассмотрение недвижимости: согласно данной позиции недвижимость определяется как участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водой, недрами и т. д.), а также зданиями и сооружениями. При таком подходе недвижимым имуществом будет являться

какой-либо земельный участок, а все иные объекты, такие как природные ресурсы, здания, сооружения, будут лишь его принадлежностями.

По мнению других ученых, недвижимость выступает лишь в качестве товара, и поэтому рассматривать следует лишь ее экономически-товарные признаки, среди которых называют стационарность, материальность, полезность, долговечность, износ, разнородность, уникальность и неповторимость [14, с. 28]. Однако следует признать, что подобное толкование является излишне ограничительным и не отражает всех существенных признаков и специфики недвижимости.

Исходя из анализа ст. 130 ГК РФ можно предположить (с чем соглашается большинство ученых в области гражданского права) [4], что законодатель, давая определение недвижимости, в качестве синонимичных понятий использует три правовых категории, а именно: 1) недвижимая вещь; 2) недвижимое имущество; 3) недвижимость. Однако согласно теоретическим положениям цивилистики эти понятия не являются тождественными и несут различный смысл [1].

Так, представляется оправданным использование понятия «недвижимая вещь», так как, в соответствии с общепризнанными положениями, только вещь может выступать в качестве объекта права собственности. Еще Л.М. Куликов утверждал, что объектами вещных прав в российском праве не могут выступать имущественные права – права требования, права пользования и т. п. [28]. Позднейшие исследования также подтверждают данное положение.

С.Н. Максимов выдвинул концепцию вещи в узком и широком смысле. Так, в широком смысле под вещью следует понимать не только непосредственный объект материального мира, но и правовые отношения, складывающиеся в ее отношении, а также права различных субъектов в отношении данной вещи. В узком же смысле вещью следует считать объекты внешнего мира, созданные при участии человека, а также природные, натуральные объекты. Однако впоследствии она отмечает, что и в отношении вещей в узком смысле первоочередно все равно возникают гражданско-правовые отношения [31, с. 120].

Есть и иные, достаточно спорные теории, к одной из которых относится теория А.Г. Грязнова. Он высказывает позицию, согласно которой «общеупотребительное значение слова «вещь» не совпадает с ее юридическим, более широким пониманием». Он указывает следующее определение вещи: «предмет внешнего (материального) мира, находящийся в естественном состоянии в природе или созданный трудом человека, являющийся основным объектом в имущественных отношениях» [21, с. 78]. Анализируя ст. 132 ГК РФ, закрепляющую, что в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, С.В. Валдайцев приходит к выводу, что закон наряду с вещами материальными также допускает возможность существования нематериальных вещей. Однако, как уже указывалось выше, данное утверждение можно отнести к спорным, так как в законодательстве не прописаны критерии, при помощи которых можно было бы уверенно выделить такие вещные права, которые при условии наличия каких-либо обстоятельств могли бы приобрести характер «вещи» [14, с. 212].

Однако благодаря этому проясняется цель употребления законодателем в ст. 131 вместе с понятием «вещь» категории «имущество». С помощью данного инструмента было достигнуто раскрытие недвижимости не только как отдельного объекта, имеющего исключительно вещественное содержание, но и как совокупности определенного набора прав. Именно для этой цели ст. 132 ГК РФ характеризует предприятие не как совокупность вещей, а как имущественный комплекс.

Вместе с тем проявляется проблема обоснованности использования категории «имущество» в законодательном определении недвижимости. Так, С.В. Грибовский считает, что понятия «недвижимого имущества» и «недвижимых

вещей» используются законодателем как синонимы лишь условно, на самом деле включая в спектр недвижимости лишь непосредственно вещи [18, с. 87].

То есть употребление в ст. 130 ГК РФ наряду с терминами «недвижимое имущество» и «недвижимая вещь» термина «недвижимость» представляется избыточным, поскольку первые два понятия по сути полностью раскрывают содержание третьего. Этим подчеркивается особое отношение российского законодателя к тем видам объектов, которые перечислены в ст. 130 ГК РФ, выражающееся в установлении более жесткого правового режима, в частности, государственной регистрации.

Таким образом, можно согласиться с мнением довольно многочисленной группы отечественных ученых в области гражданского права, которые считают, что из ст. 130 ГК РФ возможно исключить упоминание «недвижимого имущества» и «недвижимости», поскольку данные категории лишь усложняют квалификацию недвижимости как объекта гражданских прав, и что необходимо более детально сосредоточиться на раскрытии понятия «недвижимая вещь», отмечая, что объектом права на недвижимость могут быть лишь материальные предметы.

1.2 Регулирование оценки недвижимости в России

В нашей стране в течение последних 25 лет с переменным успехом идет развитие свободных рыночных отношений. Наличие разных видов собственности на недвижимость, транспорт, средства производства, идеи, товарные знаки и прочие активы, а также постоянный процесс организации, реорганизации и ликвидации предприятий вызывают необходимость в наличии класса специалистов, способных определять рыночную стоимость капитала. Оценка необходима как корпорациям, так и частным лицам. В ней часто возникает потребность, например, в случае продажи недвижимости, начиная с реализации своего имущества индивидуальными предпринимателями и заканчивая плановой

приватизацией государственных и муниципальных предприятий. Некоторые виды оценки обязательны с точки зрения законодательства: например, при продаже государственного имущества, спорах при определении налогооблагаемой базы или составлении брачных контрактов [25, с. 41].

Наиболее комплексным и затратным является процесс оценки бизнеса. Как показывает оценочная практика, применяемые в настоящее время в России методы оценки предприятий несовершенны, отчасти потому, что базируются на устаревшей парадигме «предприятие как имущественный комплекс», отчасти из-за недостаточно высокой квалификации некоторой доли оценщиков, отчасти в силу ряда иных методических и практических причин. Развитие методик оценки бизнеса и предприятия – одна из первоочередных задач экспертов оценочной деятельности. Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (статья 3 закон № 135-ФЗ). Оценочные услуги являются важной предпосылкой функционирования современных рыночных отношений и занимают особое место в гражданских правоотношениях [25, с. 33].

Правовые основы регулирования оценочной деятельности определены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – ФЗ «Об оценочной деятельности») [2].

ФЗ «Об оценочной деятельности» за непродолжительный период действия претерпел многочисленные изменения, многие недостатки, затрудняющие развитие единого и эффективного рынка оценочных услуг, были восполнены. Анализ современного состояния оценочной деятельности РФ свидетельствует о

том, что всё-таки отдельные аспекты оценочной деятельности урегулированы недостаточно.

Так, одной из проблем, возникшей с введением в ФЗ «Об оценочной деятельности» понятий «профессиональная деятельность» и «частная практика», является проблема определения правового статуса оценщика, на которую, в настоящее время, обращено пристальное внимание ученых [2, 3]. Неоднозначная позиция по указанной проблеме и у профессионального сообщества [4], которое обращалось в органы государственной власти за разъяснениями [5].

С момента введения закона об оценочной деятельности в действие, в него внесены десятки поправок, наиболее важными из которых являются следующие:

- в 2006 году из числа оценщиков исключены юридические лица, оценщиком может быть физическое лицо.

- лицензирование оценочной деятельности в РФ прекращено с 1 июля 2006 года.

Вместо лицензирования для оценщиков введено обязательное членство в саморегулируемой организации оценщиков (СРОО).

Саморегулируемая организация оценщиков – некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков (статья 22 закона № 135-ФЗ).

В соответствии со статьей 4 ФЗ «Об оценочной деятельности» осуществлять оценочную деятельность вправе лишь физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРОО) и застраховавшие свою ответственность на случай причинения ущерба заказчику, заключившего договор на проведение оценки, и (или) третьими лицами.

Закон указывает, что оценщик может осуществлять деятельность как самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.

Вопрос о возможности осуществления оценщиком своей деятельности в качестве индивидуального предпринимателя (далее – ИП) вызывает разногласия, поскольку четкого указания ни в ФЗ «Об оценочной деятельности», ни в других нормативных правовых актах о запрете или возможности осуществления этой деятельности оценщиком в качестве ИП, нет.

Исследователи проблемы определения правового статуса оценщика, соотношения профессиональной и предпринимательской деятельности, полагают, что оценочная деятельность предпринимательской не является. Так, по мнению, Д. Ч. Салиховой, оценочная деятельность – профессиональная непредпринимательская деятельность. Под профессиональной непредпринимательской деятельностью, Д. Ч. Салихова понимает деятельность физических лиц, имеющих профессиональное образование (или подготовку) в области оценочной деятельности, осуществляемую посредством частной практики или на основании трудового договора, в основе которой лежит некоммерческая цель, достигаемая в результате оказания услуг [6].

В целом отметим, что на сегодняшний день членами СРОО являются как частнопрактикующие оценщики и оценщики, работающие по трудовому договору с юридическим лицом, так и ИП. Закон об оценочной деятельности устанавливает порядок и критерии для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, названы функции СРОО, указаны основные права и обязанности СРОО, приведен перечень оснований для отказа в принятии в члены саморегулируемой организации.

Первый тип документов нормативной базы оценочной деятельности - это документы федерального уровня, законы и постановления государственной

власти. Это, прежде всего, федеральный закон от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

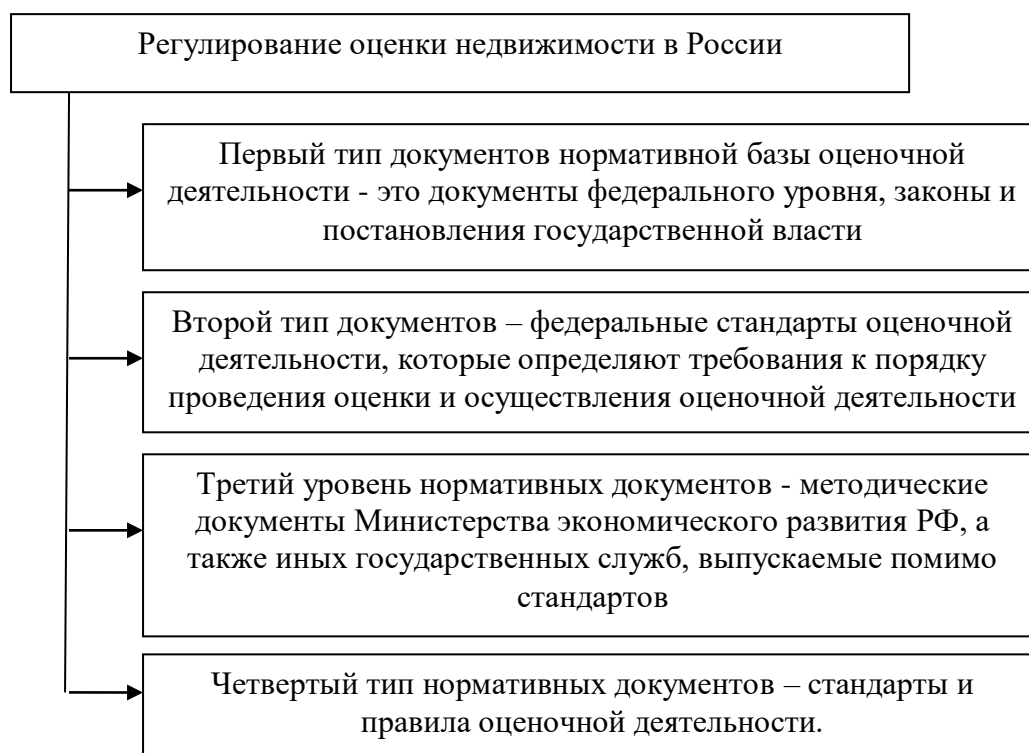


Рисунок 1.1 – Регулирование оценки недвижимости в России

Закон об оценочной деятельности является главным документом в системе нормативного регулирования оценки. Он определяет терминологию и правовые основы функционирования оценщиков, базу государственного регулирования оценочной деятельности, критерии случаев обязательного проведения оценок, функции и статус саморегулируемых организаций оценщиков, требования к заданию на оценку и к отчету об оценке и т.д.

Кроме того, к первому типу документации относят закон от 01.12.2007 года N 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», кодированные законы (в частности, Гражданский кодекс, который регулирует договорную основу взаимоотношений сторон оценки), другие законодательные акты, призванные обеспечить эффективное функционирование оценочной деятельности.

Второй тип документов – федеральные стандарты оценочной деятельности, которые определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Следует различать, что документы, имеющие практически одно и то же название – «стандарты оценочной деятельности» - подразделяются на федеральные стандарты оценки (второй тип документации), а также стандарты и правила оценочной деятельности (третий тип) [10, с. 25].

Федеральные стандарты оценки разрабатываются национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков или саморегулируемыми организациями оценщиков и представляются на рассмотрение в Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ. Далее их утверждает своим приказом Министерство экономики и развития Российской Федерации. Существует программа разработки федеральных стандартов оценки, и если саморегулируемые разработчики в нее не укладываются, то Минэкономразвития должно разрабатывать такие федеральные стандарты самостоятельно.

В настоящий момент действуют 11 федеральных стандартов.

Как отмечается в законе, разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки с 1985 года разрабатывает Международный комитет по стандартам оценки (МКСО). Он объединяет в себе опыт оценщиков 50 стран мира.

В момент вступления в силу Концепции развития оценочной деятельности в РФ в 2006 году считалось, что федеральные стандарты будут разрабатываться путем инкорпорации МСО в законодательство России и адаптации их к российским условиям оценочной деятельности. Это позволило бы сократить силы и время на разработку национальных стандартов. Однако с течением времени выяснилось, что сами МСО не всегда соответствуют уровню международной стандартизации ^O, а их аутентичный перевод местами вступает в конфликт с

законодательством РФ в отношении ряда правовых понятий. Таким образом, точное следование букве МСО в российских федеральных стандартах затруднено.

Третий уровень нормативных документов - методические документы Министерства экономического развития РФ, а также иных государственных служб, выпускаемые помимо стандартов [20, с. 35].

Четвертый тип нормативных документов – стандарты и правила оценочной деятельности. Это внутренние документы СРО, которые разрабатываются самой саморегулируемой организацией оценщиков. Они не могут противоречить Федеральному закону «Об оценочной деятельности» и федеральным стандартам оценки. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО включают в себя, например, внутренние правила этики, положение о членстве, положение о компенсационном фонде, положение о страховании и прочие.

На сегодняшний день в России оценочная деятельность показывает насыщенное различными событиями и новациями время. При том, что формирование рынка оценочных услуг еще не завершено, а ряд сегментов практически не развит, основными мотивами развития профессии являются повышение оценочной культуры всех субъектов оценочных правоотношений, укрепление доверия к профессиональному оценочному сообществу и институту саморегулирования [26, с. 101]. Основная роль в развитии российской оценки сегодня это - профессиональным объединениям оценщиков. Профессия нуждается в авторитетных саморегулируемых организациях, способных помогать, поддерживать своих членов и обеспечить контроль за их деятельностью, а также активно принимать участие в нормативно-творческой деятельности.

Государство не полностью отказалось от регулирования рынка оценочных услуг, которые выступают гарантией развитого рынка и единства экономического пространства. Поэтому нормативное правовое регулирование остается в сфере государственных интересов и ответственности. На настоящем этапе развития института оценки можно выделить следующие основные проблемы, затрудняющие развитие единого и эффективного рынка оценочных услуг:

– актуализация законодательства в сфере оценочной деятельности в связи с изменением системы регулирования, вхождения России в международное экономическое сообщество.

– уточнение норм смежного законодательства, затрагивающих вопросы независимой оценки, для обеспечения полноты и непротиворечивости законодательства, регулирующего вопросы независимой профессиональной оценки, повышения роли оценщика в гражданском и хозяйственном обороте.

– разработка подзаконных нормативных актов, обеспечивающих формирование единой, полной методологической базы оценочной деятельности, совершенствование межведомственного взаимодействия по вопросам оценки, повышение эффективности оценки государственного имущества.

1.3 Подходы и методы в оценке рыночной стоимости недвижимости в целях залога

Первоначально оценку недвижимости проводили для целей налогообложения. С отменой крепостного права в 1861 г. в России возникли предпосылки проведения кадастровых работ, неотъемлемой частью которых являлась оценка недвижимости. Новым подходом к оценке земель стало определение стоимости крестьянского землевладения по установленной цене выкупного платежа. Для формирования земского бюджета предметами налогообложения становилось недвижимые имущество. Размер налогообложения определялся доходностью и ценностью облагаемого имущества.

В результате земской реформы 1864 г. были осуществлены массовые оценочные работы в сфере недвижимости по всей территории Российской Империи.

С началом земской оценочной деятельности было связано зарождение земской оценочной статистики, включавшей статистические работы по обследованию и оценке земель сельского хозяйства в целях налогообложения.

Отмена подушного налога в России с 1 января 1887 г. и переход к подоходному налогообложению потребовали создания новых законодательных основ и структур, методик проведения оценочных работ земельной собственности, а также других видов недвижимости. В связи с чем, для успешного проведения оценочных работ в новых экономических условиях 8 июня 1893 г. был издан закон об оценке недвижимого имущества, возложивший организацию, финансирование и проведение оценочных работ по земельной собственности на специальные губернские и уездные оценочные комиссии [33, с. 45].

Характерной чертой методик оценки земли конца XIX – начала XX вв. являлась оценка земельных угодий одновременно как источника дохода и предмета сделки купли-продажи. Самым надежным способом использования земли считалась сдача ее в аренду, причем предпочтение отдавалось долгосрочной аренде.

В период развития в России в XIX в. промышленности и торговли, предметом налогообложения и оценки становятся разнообразные фабрики и заводы, торгово-промышленные заведения, жилые и хозяйственные постройки, пароходства, земля и другое недвижимое имущество в городах и сельской местности.

В конце XIX в. быстрый рост числа фабрик и заводов, развитие добывающей и перерабатывающей промышленности и их парка машин и механизмов дали иное направление оценочным работам, способствовали появлению новых видов и форм оценки. В хозяйственной практике появилось множество случаев, когда возникала необходимость произвести оценку конкретных станков, механизмов или другого фабрично-заводского оборудования.

В 1903 г. выходит в свет «Проект правил для оценки оборудования фабрик и заводов». Этот и другие нормативные документы позволили ввести в оценочные работы известное единообразие и придать им необходимую устойчивость введением некоторого минимума общих правил. Многолетняя практика земств в деле оценки недвижимых имуществ показала, что невозможно достигнуть

полного единообразия в оценочных работах при разрозненной поуездной организации. Учитывая это, губернское земство признало необходимым иметь при управе специалистов, обладающих знанием и опытом в собирании и разработке оценочных данных, чтобы указаниями и консультациями таких лиц пользовались уездные управы при постановке организации и ведении дела оценки на местах, и этим самым привести оценочные работы в необходимое единообразие [37, с. 12].

Таким образом, в конце XIX и в начале XX вв. в России были разработаны и реализованы на практике методы оценки земли и городской недвижимости по уровню доходности, как это требовалось для целей налогообложения.

8 июня 1893 года правительство России издало закон о переоценке всех видов имущества в 34-х губерниях. Сразу с законом были утверждены "Правила оценки недвижимых имуществ", а 4 июня 1894 года министр финансов Витте С.Ю. утвердил аннотацию по разъяснению закона. Таким образом, для оценочных работ была создана законодательная база.

В целом, с точки зрения методологии и общей организации оценки, Россия в конце прошедшего века была одной из ведущих государств. Основными недостатками являлись конфликты оценочных комиссий с земствами, отсутствие единообразия в методике оценки, а также специальной контролирующей организации.

Закон от 8 июня 1893 года об оценке недвижимого имущества, подлежащего земским сборам, привел в движение все губернии земской России и принудил русское чиновничество создать аннотации "по оценке недвижимых имуществ" и "методы описания и выработки норм доходности при оценке" на высочайшем экспертном уровне.

По мере развития рыночных отношений в России стали возникать ситуации, в которых становится необходимым использовать технологии оценки бизнеса.

Процесс рыночных преобразований в нашей стране повлек за собой становление и развитие такого вида предпринимательства – как оценочная

деятельность. Несмотря на новизну для российского рынка подобной услуги, постоянно растущая потребность в ней привела к появлению большого числа специалистов в данной области. Только в краевом центре на сегодняшний день существует более десятка фирм занимающихся вопросами оценки [45, с. 78].

Главная задача их деятельности заключается в определении достоверной и реальной величины стоимости оцениваемого объекта. Предметом оценки может выступать любой имущественный комплекс в целом, либо его составляющие. Определение объекта оценки является основополагающей базой оценочной работы, так как только после этого формируются методические и технологические аспекты ее практической реализации.

Наибольшее распространение на отечественном рынке получила оценка недвижимого имущества. Потребность в данной услуге возникает во многих случаях: от обстоятельств, связанных с отчуждением прав собственности до ситуаций по очередной переоценке основных фондов. Необходимость оценки недвижимости четко проявляется в таком направлении деятельности как банковское кредитование юридического лица под залог недвижимого имущества.

В сложившихся экономических условиях реально может сложиться ситуация, когда расчет на платежеспособность заемщика не оправдывает себя и банк для погашения обязательств ссудозаёмщика будет вынужден обратиться к стоимости залога. Естественно, точность оценки залога имеет большое значение, так как просчеты могут привести как к чистым убыткам банка (в случае завышения стоимости при реализации взыскания на залог), так и к потере клиента банком (в случае занижения реальной стоимости и как следствие – обращения предприятия к другому кредитору). Подобная ситуация подтверждает действие закона спроса и предложения. Поэтому для получения реальной рыночной стоимости необходимо провести оценку залогового имущества. В подобных условиях объект оценки попадает под противоположные интересы участников сделки кредитования. С одной стороны – банк, который заинтересован в наибольшей ликвидности объекта залога при наименьшей

оценочной стоимости, с другой – интересы предприятия с точностью наоборот. Следовательно, для осуществления объективной и непредвзятой оценки целесообразно привлечение независимого оценщика [25, с. 13].

Существуют три подхода к оценке недвижимого имущества

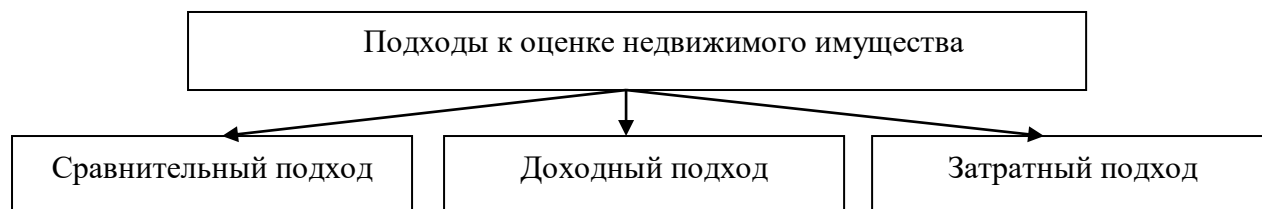


Рисунок 1.2 – Подходы к оценке недвижимого имущества

Подходы к оценке недвижимого имущества можно охарактеризовать следующим образом:

1. Сравнительный. Этот способ самый распространенный. Используется в основном для целей ипотеки. Суть его заключается в сравнении аналогичных оцениваемых объектов. Исходя из этого сравнения, а также с применением различных поправочных коэффициентов и допущений в итоге и выводится искомая величина – стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Посредством анализа рыночных цен на аналогичные объекты недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным. В ходе проведения оценки, рассматривается

определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени [50, с. 101].

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

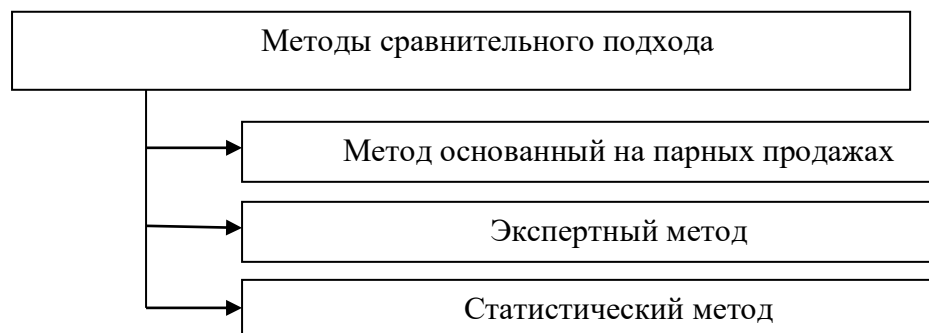


Рисунок 1.3 – Методы сравнительного подхода

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости. Оно проводится путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех аналогов, по отношению к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Рассчитанная

средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта [47, с. 25].

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = 1(\text{Ц}_1 \times K_1 \times Y_1 + \text{Ц}_2 \times K_2 \times Y_2 + \text{Ц} \times K_i \times y_i) , \quad (1)$$

где:

Ц – цена продажи *i*-го сравниваемого объекта недвижимости;

K_i – общая величина корректировки цены продажи *i*-го сравниваемого объекта недвижимости;

y_i – удельный вес *i*-го сравниваемого объекта недвижимости.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если по объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Абсолютными поправками называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, относительные корректировки измеряются в долях или процентах.

При оценке объекта недвижимости следует придерживаться определенной последовательности внесения поправок. Если все поправки относятся либо к относительным, либо к абсолютным, то порядок внесения поправок следующий:

- поправка на вещные права;
- поправка на условия финансирования;
- поправка на условия продажи;
- поправка на дату продажи;
- поправка на местоположение;
- поправки на прочие физические характеристики [27, с. 64].

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные. Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на парных продажах;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж. Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

В основе экспертного метода расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение оценщика или других специалистов рынка недвижимости о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Статистические методы. Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок [18, с. 89].

Метод на основе соотношения дохода и цены продажи (метод валовой ренты) - этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор (ВРМ). Валовой рентный мультипликатор - это отношение продажной цены или к

потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

В данном методе не проводятся корректировки на какие-либо различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами. Считается, что все различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Поэтому он может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости.

2. Затратный. Применяется в основном в случаях, когда сравнительный подход использовать невозможно (недостаточно или вовсе нет аналогов), а также когда объект находится еще на стадии строительства. Если упростить, то суть данного метода заключается в том, чтобы определить «сколько денег нужно, чтобы создать (построить) такой же».

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания (ФСО №1)

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период времени без существенных задержек [25, с. 77].

Необходимое условие для использования затратного подхода - достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода:

- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- оценка стоимости строительства зданий и сооружений;
- оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- расчет выявленных видов износа зданий и сооружений;

– корректировка стоимости строительства зданий и сооружений на величину прибыли предпринимателя и износ;

– расчет итоговой стоимости единого объекта недвижимости путем сложения стоимости прав на земельный участок и скорректированной стоимости строительства зданий и сооружений.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = CZU + (CC + PP - NI) \quad (2)$$

где PC – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

CЗУ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

CC – стоимость строительства зданий и сооружений;

ПП – прибыль предпринимателя (инвестора);

НИ – накопленный износ зданий и сооружений.

Стоимость прав на земельный участок определяется в соответствии с:

– методическими указаниями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.);

– методическими указаниями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 г.).

Методические рекомендации содержат описания следующих методов оценки:

– метод сравнения продаж;

– метод выделения;

– метод распределения;

– метод капитализации дохода;

– метод остатка;

– метод предполагаемого использования.

Стоимость строительства может быть рассчитана на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки [16, с. 28]. Функциональный износ – это несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т. п.

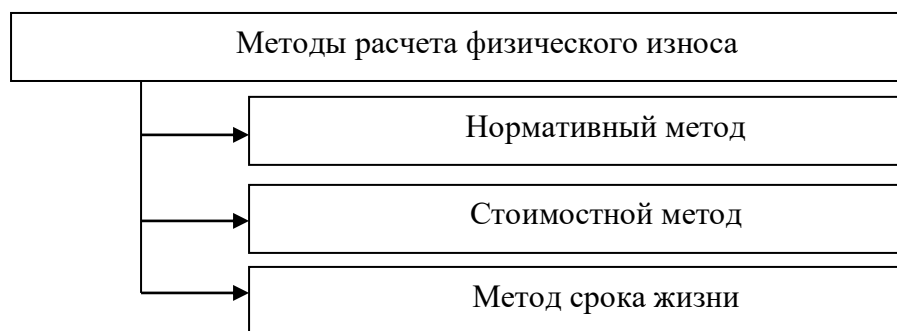


Рисунок 1.4 – Методы расчета физического износа

Методы расчета физического износа: нормативные; стоимостные; метод срока жизни и т.д.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между величиной затрат на воспроизводство и величиной затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Экономический износ – вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области

земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды общего упадка района местоположения и т. п.

Физический и функциональный износ делятся на устранимый и неустранимый, внешний износ, как правило, неустраивим. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Все вместе эти виды износа образуют накопленный износ здания или сооружения [55, с. 101].

3. Доходный. Используется часто для целей инвестирования. Позволяет, к примеру, определить – какую прибыль объект может принести потенциально в будущем.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости на дату оценки как текущую стоимость будущих денежных потоков.

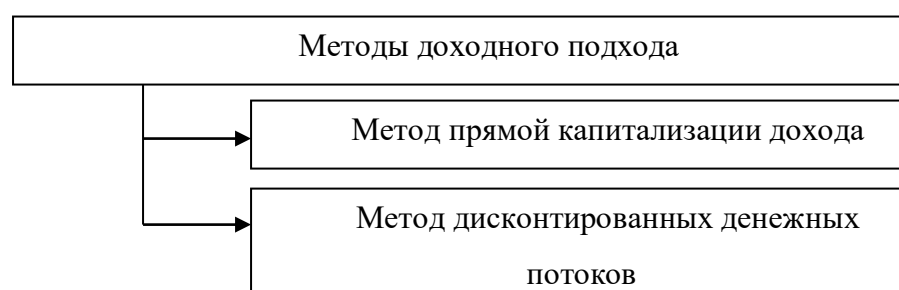


Рисунок 1.5 – Методы доходного подхода

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков (ДДП).

При использовании метода прямой капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при

использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода [49, с. 33].

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны в длительном периоде времени и представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$PC = \text{ЧОД} / K_{\text{кап}}, \quad (3)$$

Где ЧОД – годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход;

$K_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации.

$$\text{ЧОД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы} - \text{ОР}, \quad (4)$$

Где ПВД – потенциальный валовой доход;

Потери – определяются с учетом типичного уровня управления на данном сегменте рынка;

Прочие доходы – определяются при нормальных условиях эксплуатации объекта в целях обслуживания арендаторов;

ОР – операционные расходы, это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные (налог на имущество, зарплата обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на нее);
- условно-переменные (коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, зарплата обслуживающего персонала плюс налоги на нее,

расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление);

– расходы на замещение, или резервы (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, резервы на замещение также учитываются эти расходы) [17, с. 78].

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

$$K_{\text{кап}} = d + N \quad (5)$$

где d – ставки дохода на капитал (обычно рассчитывается как сумма бескупонной ставки + риск вложения в недвижимость + риск низкой ликвидности + риск инвестиционного менеджмента);

N – нормы возврата капитала.

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта.

В настоящее время применение современных математических и информационно-компьютерных средств и подходов при решении задач индивидуальной и массовой оценки исключительно актуально.

Попытки внедрения в практику различных методик оценки, разработанных на Западе, показывает, что применение зарубежного опыта в российских условиях не всегда приводит к ожидаемому результату. Преимущества и недостатки каждого из трех подходов к оценке указаны в таблице 1.

Таблица 1 – Основные преимущества и недостатки подходов

Подход	Преимущества	Недостатки
Сравнительный	1. Основан на реальных рыночных данных. 2. Показывает насколько эффективно работает предприятие на рынке при существующих условиях спроса и предложения при данной экономической ситуации.	1. Дефицит информации в свободном доступе, в связи с чем возникают сложности со сбором информации о предприятии и компаниях-аналогах. 2. Не учитываются будущие ожидания инвесторов. 3. В некоторых отраслях сложно найти компании-аналоги 4. Данные компаний существенно отличаются, в связи с чем возникают сложности с их согласованием.

Окончание таблицы 1

Затратный	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка стоимости бизнеса происходит на основе реально существующих активов. 2. Результаты оценки обоснованны, так как расчеты осуществляются на базе финансовых и учетных документах. 3. Простота расчетов и доступность информации. 4. Оценка бизнеса происходит в настоящем времени, на дату анализа и нет необходимости в прогнозах. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Данный подход отражает прошлую стоимость бизнеса. 2. Не учитывает перспективы развития предприятия и риски. 3. Не учитывает нематериальные активы предприятия.
Доходный	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценивает будущие доходы предприятия, будущие перспективы роста, развития предприятия. 2. Учитывает временной фактор, рыночный фактор. 3. Имеет универсальный подход. 4. Помогает принять решение при финансировании или инвестировании средств в предприятие, заключении сделки о купле-продаже предприятия. 5. Помогает выявить проблемы, мешающие развитию предприятия, и найти способы увеличить доходы компании. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Основан на прогнозных данных. 2. Сложность расчетов методов данного подхода. 3. Оценка носит субъективный, вероятностный характер. 4. Есть риск получения неверных результатов оценки бизнеса предприятия в связи с недостатком информации или нестабильного экономического состояния.

Согласно российскому законодательству, оценщик обязан использовать все три стандартных подхода к оценке, либо обосновать отказ от использования какого-либо из подходов. При полной и достоверной информации, полученной оценщиками в процессе оценки, все три подхода должны дать результаты, достаточно близкие по своему значению.

На сегодняшний день оценочная деятельность в России является составной частью общего процесса реформирования экономики и создания правового государства. Оценочная деятельность обеспечивает информационную основу структурной перестройки экономики и формирования конкурентной рыночной среды и призвана давать объективную информацию для принятия хозяйственных управленческих решений.

Выбор метода оценки зависит от многих факторов: от вида стоимости, характеристик объекта оценки, информации по объекту оценки и аналогичным

объектам недвижимости. Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости [25, с. 64].

Сравнительный подход в массовой оценке недвижимости, являясь идеологически основным при оценке рыночной стоимости, выглядит наименее методически обеспеченным по сравнению с двумя другими подходами.

Предпочтения необходимо отдавать количественным методам оценки с используемым расчётом и их пояснением, обеспечивающим проверяемость результатов. В свою очередь, данные расчёты должны соответствовать логичности и обоснованности.

Оценщики развивают и широко используют в практической работе вероятностные и статистические методы и модели, в частности методы анализа неоднородных данных, аппарат корреляционно - регрессионного анализа на основе линейных и нелинейных моделей, имитационное моделирование.

Метод прогнозирования представляет собой последовательность действий, которые нужно совершить для получения модели прогнозирования. Модель прогнозирования есть функциональное представление, адекватно описывающее исследуемый процесс и являющееся основой для получения его будущих значений.

Наиболее популярными и широко используемыми являются классы авторегрессионных и нейросетевых моделей прогнозирования.

Каждая модель индивидуальна, которая из моделей лучше улавливает и, как следствие, точнее прогнозирует, однозначно сказать нельзя.

Математическая модель – есть инструмент формирования прогнозов, и очевидно, что не всегда качество прогноза зависит от модели, более того, в гораздо большей степени зависит от человека, в чьих руках инструмент находится.

Главным недостатком авторегрессионных моделей является большое число свободных параметров, определение которых неоднозначно и ресурсоемко.

Главным недостатком нейронных сетей является недоступность

промежуточных вычислений, выполняющихся в «черном ящике», и, как следствие, сложность интерпретации результатов моделирования.

Кроме того, еще одним недостатком нейронных сетей является сложность выбора алгоритма обучения. Класс модели, сложность и корректность программной реализации ее алгоритмов, доступность аппаратных средств для проведения исследования – часть факторов, оказывающих влияние на точность прогнозирования.

Регрессионный метод с использованием формализованных процедур, основанных на рыночных данных, способен помочь оценщику в поиске достоверных поправочных коэффициентов.

В настоящее время на оценку стоимости недвижимого имущества влияет целый ряд факторов, таких как экономических, социальных, административных и т. д., которые необходимо учитывать в зависимости от степени их значимости.

Проблемой в этой связи является разрыв, получаемый при определении стоимости сравнительным, затратным и доходным подходами, в которых учитываются разные факторы. Он может быть связан с тем, что для каждого сегмента недвижимости на отдельно взятом локальном рынке существует индивидуальное распределение сил среди факторов, влияющих на стоимость того или иного доходного объекта. Для некоторых сегментов развитие рынков продажи и аренды недвижимости может идти практически синхронно, а для некоторых могут наблюдаться значительные асимметрии [47, с. 25].

Таким образом, на практике приходится использовать все три метода оценки недвижимости, так как очень сложно оценить степень значимости всех факторов, влияющих на оценку стоимости. Для упрощения процесса оценки стоимости недвижимости предлагается использовать математические методы в сравнительном подходе, так как он является самым распространенным для оценки, а также данный подход учитывает соотношение реального спроса и предложения на объекты оценки.

Вывод по разделу один.

Таким образом, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Наиболее комплексным и затратным является процесс оценки недвижимого имущества. Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Основная роль в развитии российской оценки сегодня это – профессиональным объединениям оценщиков. Профессия нуждается в авторитетных саморегулируемых организациях, способных помогать, поддерживать своих членов и обеспечить контроль за их деятельностью, а также активно принимать участие в нормативно-творческой деятельности.

Подходы к оценке недвижимого имущества можно охарактеризовать следующим образом:

1. Сравнительный. Этот способ самый распространенный. Используется в основном для целей ипотеки. Суть его заключается в сравнении аналогичных оцениваемому объектов. Исходя из этого сравнения, а также с применением различных поправочных коэффициентов и допущений в итоге и выводится

искомая величина – стоимость.

2. Затратный. Применяется в основном в случаях, когда сравнительный подход использовать невозможно (недостаточно или вовсе нет аналогов), а также когда объект находится еще на стадии строительства. Если упростить, то суть данного метода заключается в том, чтобы определить «сколько денег нужно, чтобы создать (построить) такой же».

3. Доходный. Используется часто для целей инвестирования. Позволяет, к примеру, определить – какую прибыль объект может принести потенциально в будущем.

На практике приходится использовать все три метода оценки недвижимости, так как очень сложно оценить степень значимости всех факторов, влияющих на оценку стоимости. Для упрощения процесса оценки стоимости недвижимости предлагается использовать математические методы в сравнительном подходе, так как он является самым распространенным для оценки.

2 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА СОБЕННОСТЕЙ ОЦЕНИВАЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Основные характеристики оцениваемого имущества

Нежилое здание общей площадью 1805,8 кв.м., расположенное на земельном участке общей площадью 493,0 кв.м.

Местоположение объекта оценки: г. Челябинск, ул. 2-Павелецкая, 14 (промышленная площадка).

Количественные и качественные характеристики здания объекта оценки.

Здание объекта оценки представляет собой нежилое четырехэтажное здание офисно-складского назначения. Здание объекта оценки на момент проведения осмотра находилось в хорошем техническом состоянии и эксплуатировалось.

Количественные и качественные характеристики здания и земельного участка объекта оценки, получены из свидетельств о государственной регистрации права, технического паспорта, а также по информации, полученной от Заказчика указаны в таблице 2.

Таблица 2 – Количественные и качественные характеристики здания объекта оценки

Наименование объекта	Основные параметры	Конструктивные элементы
Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 74-74-01/427-2010-126. Свидетельство государственной регистрации права 74 АГ 069061 от 07.10.2010 г.	Год ввода - 1971 Этажность - 4 Общая площадь - 1805,8 кв.м. Строительный объем - 8238 куб. м.	Фундаменты – бетонные блоки Стены - кирпичные Перекрытия - кирпич Кровля - мягкая, рулонная Полы - бетонные Проемы – бетонные, линолеум, деревянные Отделка - штукатурка, окраска, обои. Инженерные системы и коммуникации: электроснабжение, отопление, вентиляция канализация, водоснабжение

Количественные и качественные характеристики земельного участка объекта оценки.

Земельный участок объекта оценки общей площадью 493,0 кв.м., находится в собственности у ПАО «ЧМК»; кадастровая стоимость - 10 903 304,88 руб. Местонахождение земельного участка: г. Челябинск, ул. 2-Павелецкая, 14.

Рельеф земельного участка – ровный. Территория около здания объекта оценки, благоустроена, огорожена, имеет асфальтобетонное покрытие, освещается в вечернее и ночное время суток.

Около здания объекта оценки имеется площадка для стоянки автотранспорта.

Документы на объект оценки представлены в Приложении №1.

Далее предоставим информацию о текущем использовании здания объекта оценки.

Здание объекта оценки используется в качестве офисно-складского здания, что соответствует его функциональному назначению, а также конструктивным и объемно-планировочным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам.

Здание объекта оценки на момент проведения осмотра находилось в хорошем техническом состоянии и эксплуатировалось. Факторов, препятствующих эксплуатации здания объекта оценки, с точки зрения физической возможности, оценщиком не выявлено. Состояние здания объекта оценки: выполнена отделка стандартного качества, ремонт не требуется.

Объект оценки расположен в г. Челябинск, ул. 2-Павелецкая, 14.

Окружение объекта оценки – промышленная и административная типы застройки. Преобладающая застройка – промышленная.

Расположение объекта оценки можно охарактеризовать, как удобное для данного типа коммерческой недвижимости, так как он находится недалеко от транспортных магистралей и имеет хорошие подъездные пути. Объект находится на территории завода ПАО «ЧМК», в 300 метрах от проходной станции «Доменная». При общей характеристике доступности объекта оценки будем исходить из того, что офисно-складские здания посещаются с использованием автотранспорта. Объект оценки не сложно найти, поэтому доступность объекта оценки можно охарактеризовать, как удобную.

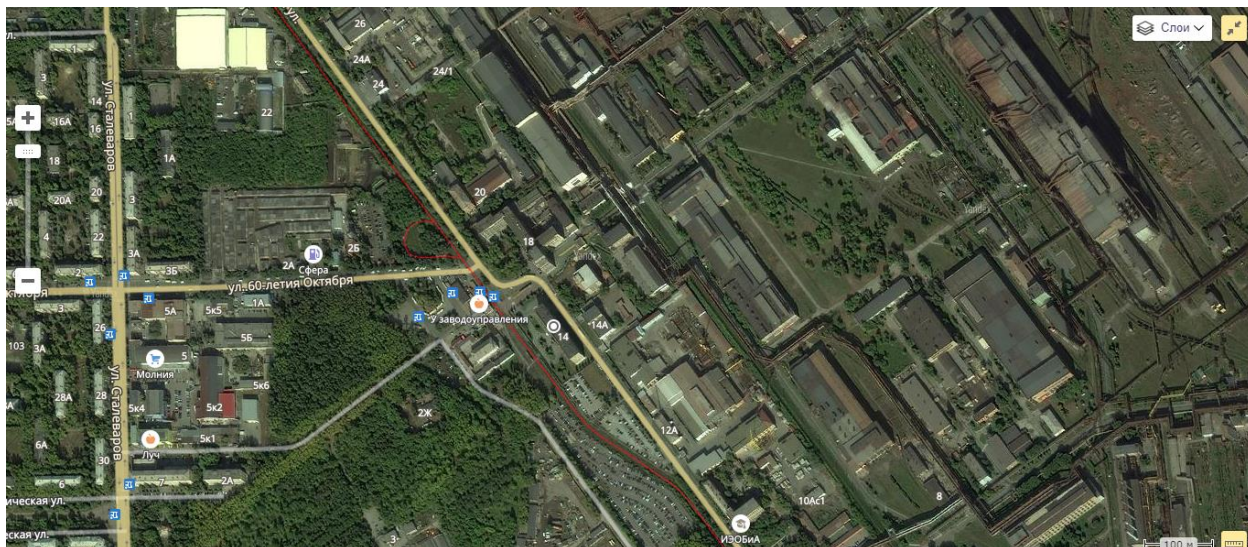


Рисунок 2.1 – Расположение объекта оценки на карте г. Челябинск

Предполагаемое развитие района объекта оценки в будущем, по мнению оценщика, может строиться за счет существующего использования территории, а также освоения близ лежащих территорий.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

В рамках данного исследования примем решение не рассматривать вариант, основанный на гипотетическом освобождении земельного участка, поскольку, это не приведёт к увеличению стоимости объекта оценки.

Объект оценки представляет собой офисно-складское здание, что является его текущим использованием.

Поскольку объект оценки является потенциальным объектом для залога, оценщик не может быть абсолютно уверен в том, что банк-кредитор без проведения дополнительного анализа даст согласие на изменение текущего варианта использования объекта оценки, особенно, если оно будет связано с изменением физических характеристик объекта оценки.

В случае если текущее использование объекта оценки не будет противоречить приведённым выше критериям наиболее эффективного использования, то использование объекта оценки можно рассматривать под размещение офисно-

складского здания, как наилучшее для объекта оценки.

В процессе осмотра не было обнаружено никаких дефектов, физических ограничений и отклонений, препятствующих его указанному использованию, что позволяет сделать вывод наличия физической возможности использовать объект оценки в качестве офисно-складского здания.

Таким образом, было принято решение, на основании которого в дальнейших расчётах в качестве наиболее эффективного использования будет рассматриваться использование объекта оценки в качестве офисно-складского здания.

2.2 Обоснование методов оценки имущества ПАО «ЧМК» используемых для определения его рыночной стоимости

Оценщик при проведении оценки может использовать затратный, сравнительный и доходный подходы.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки раздел III, п. 15 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 года № 297, доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В пункте 16, 17 ФСО №1 указано «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие

доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования денежных потоков;
- методом капитализации по расчетным моделям.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках доходного подхода, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

В связи с тем, что данный объект сдается в аренду, в данном исследовании доходный подход для оценки справедливой стоимости объекта оценки применяется.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива

Согласно ФСО №7, при применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения:

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

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

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

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

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

– определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

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

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

– данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

– данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

– сметных расчетов;

– информации о ценах на строительные материалы;

– других данных;

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

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

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

Согласно Федеральным стандартам оценки №7 «Оценка недвижимости» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611): «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства или объектов капитального строительства, но не их частей (жилых и нежилых помещений)». Объектами оценки являются нежилые помещения здания имеющего конструкции и коммуникации, необходимые для эксплуатации всего дома (такие как конструкция крыши, фундамент, водопровод, канализация, отопление, электроснабжение и т.д.).

Таким образом, согласно ФСО №7, затратный подход при оценке применим и в данном исследовании будет использовался.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при справедливом подходе используется цена и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (раздел III, п. 12, федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 года № 297). Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (раздел II, п. 10 ФСО №1). В пункте 13 ФСО №1 указано «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

В настоящем отчете расчет стоимости объекта оценки производится методом относительного сравнительного анализа в сочетании с методом экспертных оценок и методом количественных корректировок. Иные методы не использовались.

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

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

Вывод по разделу два.

Объектом оценки в данном исследовании будет нежилое здание общей площадью 1805,8 кв.м., расположенное на земельном участке общей площадью

493,0 кв.м.

Местоположение объекта оценки: г. Челябинск, ул. 2-Павелецкая, 14 (промышленная площадка).

Окружение объекта оценки – промышленная и административная типы застройки. Преобладающая застройка – промышленная.

В результате обоснования методов оценки имущества ПАО «ЧМК» используемых для определения его рыночной стоимости, было принято решение, что во-первых, в дальнейших расчётах в качестве наиболее эффективного использования будет рассматриваться использование объекта оценки в качестве офисно-складского здания; во-вторых, оценка будет произведена тремя методами: затратный, сравнительный и доходный подходы.

3 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПАО «ЧМК»

3.1 Оценка недвижимого имущества на основе доходного подхода

Целью оценки объекта «Нежилое здание общей площадью 1805,8 кв.м., расположенное на земельном участке общей площадью 493,0 кв.м.» является обеспечение кредита под инвестиции на реконструкцию системы газоочистки.

Оценку объекта оценки в рамках доходного подхода оценщик проводил в два этапа. Сначала им было изучено состояние и конъюнктура рынка, собрана и проверена информация по сопоставимым объектам с выделением и группировкой ценообразующих факторов. Затем оценщик проанализировал влияние этих факторов на стоимость и произвёл соответствующие расчеты с использованием необходимых корректировок.

В процессе анализа рынка оценщик подбирал сопоставимые объекты (аналоги), исходя, в первую очередь, из таких критериев, как право владения и распоряжения (собственности, аренды), принадлежность к общему для всех аналогов сегменту рынка, условия финансирования сделки и время продажи (оферты), а также сопоставимость местоположения, физических характеристик и назначения (возможного использования).

На момент оценки на рынке предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов-аналогов, из которых три, по мнению оценщика, в достаточной степени соответствуют указанным выше критериям. У выбранных объектов-аналогов и объекта оценки эти параметры совпадают, что даёт право считать выбранные объекты аналогами и не вводить корректировки на эти параметры в дальнейших расчётах. Отличия же учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнивании цен объектов-аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки. Как правило, чем меньше оценщик использует в расчетах корректировок, тем точнее подобран объект-аналог (аналоги).

Точное описание объекта оценки, его физических характеристик, местоположения и других параметров дано в соответствующем разделе настоящего отчёта. Перечень ценообразующих параметров представлен в таблице номер 2.

В свою очередь, перечень параметров по каждому из выбранных оценщиком объектов-аналогов представлен в таблицах 3 – 5. С помощью характеристик объекта оценки, проанализированных нами, были выявлены наиболее подходящие объекты-аналоги для объекта оценки недвижимого имущества. Таблицы объектов-аналогов составлены на основе рыночных предложений по результатам проведённых телефонных переговоров оценщика под видом потенциального клиента с контактными лицами, указанными в предложениях.

Характеристики объектов-аналогов.

Таблица 3 – Характеристика объекта оценки №1

Общая площадь	От 350,0 до 1500,0 кв.м
Тип помещений	Офисно-складские
Состояние помещений	Хорошее, ремонт не требуется
Дополнительные улучшения	Охрана, парковка 3240 руб. за кв.м в год, с учетом эксплуатационных расходов
Цена предложения	3240 руб. за кв.м в год, с учетом эксплуатационных расходов
Источник	https://www.avito.ru/cheliabinsk/kommercheskaya_nedvi_zhimost/skladskoe_pomeschenie_813724427 , тел. 8-926-125-52-32, представитель собственника

Таблица 4 – Характеристика объекта оценки №2

Общая площадь	300,0 кв.м
Тип помещений	Офисно-складские
Состояние помещений	Хорошее, ремонт не требуется
Дополнительные улучшения	Охрана, парковка
Цена предложения	3000 руб. за кв.м в год, с учетом эксплуатационных расходов
Источник	https://www.avito.ru/cheliabinsk/kommercheskaya_nedvi_zhimost/skladskoe_pomeschenie_813724427 , тел. 8-926-125-52-32, представитель собственника

Таблица 5 – Характеристика объекта оценки №2

Общая площадь	1000,0 кв.м
Тип помещений	Офисно-складские
Состояние помещений	Хорошее, ремонт не требуется

Окончание таблицы 5

Дополнительные улучшения	Охрана, парковка
Цена предложения	3600 руб. за кв.м в год, с учетом эксплуатационных расходов
Источник	https://www.avito.ru/cheliabinsk/kommercheskaya_nedvi_zhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_m7968172_70 , тел. 8-916-348-66-78, представитель собственника

Далее проведем определение стоимости годовой арендной платы за единицу площади объекта оценки, указанную в таблице 6.

Таблица 6 – Определение стоимости годовой арендной платы за единицу площади объекта оценки

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь	кв.м	1805,8 кв.м (блоки от 300,0 кв.м)	От 350,0 до 1500,0 кв.м	300,0 кв.м	1000,0 кв.м
Ставка предложения	руб./кв.м в год	-	3240	3000	3600
Торг	-	-	0,90	0,90	0,90
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	2916	2700	3240
Эксплуатационные расходы	руб./кв.м в год	-	Включены в арендную ставку	Включены в арендную ставку	Включены в арендную ставку
Корректировка	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	2916	2700	3240
Тип помещений	-	Производственно складские	Производственно складские	Производственно складские	Производственно складские
Корректировка	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	2916	2700	3240
Весовая доля	-	-	0,30	0,40	0,30
Средневзвешенная арендная ставка	руб./кв.м в год	-	2 927		

По следующим элементам сравнения корректировки внесены не были:

– общая площадь – объект оценки и все объекты-аналоги имеют возможность сдаваться блоками от 300 кв.м., корректировка не требуется.

– тип помещений – объект оценки и все объекты-аналоги - офисно-складские помещения. Корректировка не требуется.

– состояние помещений – объект оценки и объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, ремонт не требуется, корректировка не требуется.

– дополнительные улучшения – объект оценки и объекты-аналоги имеют круглосуточную охрану и парковки для автотранспорта, корректировка не требуется.

Оценщик вносил корректировки по следующим элементам сравнения:

– торг – в настоящий момент торг для объектов нежилой недвижимости составляет 5-15%, по мнению аналитиков рынка (специалисты агентств недвижимости (<http://www.incom.ru>) и др., он может составить 5-20% от цены предложения. Для объектов-аналогов №№1-3 вводится понижающая корректировка на торг в размере 10% для каждого.

В результате проведенного анализа было установлено, что наиболее вероятный интервал годовой арендной ставки объекта оценки составляет 2700 – 3240 руб./кв.м. Оценщик провел корректировку полученных результатов с присвоением весовых долей. В итоге, стоимость годовой арендной платы помещения за единицу площади (1 кв.м.) объекта оценки, полученная с использованием метода сравнения продаж, составляет 2 927 руб.

Далее проведем определение величин потенциального и действительного валового дохода.

Общая площадь объекта оценки 1805,8 кв.м. Потенциально сдаваемая в аренду площадь объекта оценки принята 1805,8 кв.м.

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки, который определяется на основе информации о средней (типичной) загруженности данного вида

помещений в рассматриваемом районе, который выражается в долях от потенциального валового дохода.

Коэффициент недозагрузки определяется по формуле:

$$\text{Кнедозагр.} = (\text{доля вакантных площадей}) \times \frac{(\text{количество периодов, в течении которого площадь вакантна})}{(\text{общее число периодов})} \quad (6)$$

В данном случае будет присутствовать недозагрузка, связанная с поиском арендаторов на объект оценки. Срок поиска арендаторов на помещения, аналогичные объекту оценки, может составлять на рынке недвижимости Челябинской области, в настоящее время, порядка 1-6 месяцев (по данным представителей агентств недвижимости).

Договора аренды помещений на рынке недвижимости Челябинской области носят как наиболее распространенный долгосрочный (от 3-х лет) период, так и краткосрочный период.

В данном случае принимается наиболее распространенный на рынке недвижимости долгосрочный период (3 года или 36 мес.). Таким образом, исходные данные для расчета коэффициента недозагрузки составят: доля вакантных площадей – 1 (во время поиска арендатора вся площадь вакантна); количество периодов, в течение которого площадь вакантна – 6 месяцев (исходя из срока поиска арендатора); общее число периодов - 42 мес. (6 мес. + 36 мес.). Исходя из вышеприведенных данных, для объекта оценки коэффициент недозагрузки составит: $\text{Кнедозагр.} = 1 * (6/42) = 0,14$. Таким образом, загрузка объекта оценки (коэффициент загрузки) составит: $1 - \text{Кнедозагр.} = 1 - 0,14 = 0,86$.

Коэффициент недосбора платежей оценщиком принят на уровне 1,0, так как согласно наиболее распространенной форме договоров аренды объектов коммерческой недвижимости, арендная плата за объект недвижимости производится ежеквартально (ежемесячно) и оплата вносится заранее.

Расчет структуры доходов объекта оценки с применением коэффициентов недозагрузки и недосбора платежей приведен в таблице 7.

Таблица 7 – Структура доходов от эксплуатации

Объект оценки	Потенциально сдаваемая площадь, кв. м.	Рыночная арендная ставка, руб. за кв. м в год	Потенциальный валовой доход, рублей	Коэффициент недогрузки	Коэффициент недоплатежей	Действительный валовой доход, рублей
Нежилое здание	1805,8	2 927	5 284 406	0,86	1,0	4 544 589

Далее проведем определение величины операционных расходов и чистого операционного дохода.

Определение чистого операционного дохода от эксплуатации объекта оценки дано в таблице 8.

Таблица 8 – Определение чистого операционного дохода.

Наименование	Действительный валовой доход, руб. в год	Операционные расходы, коэф.	Чистый операционный доход, руб. в год
Объект оценки	4 544 589	0,9	4 090 130

При расчете ставки капитализации для объекта оценки использовался наиболее приемлемый в данном случае метод кумулятивного построения.

В качестве такой ставки принята доходность государственных облигаций внешнего облигационного займа РФ (ОФЗ-46023). Согласно данным www.rusbond.ru, для указанных облигаций эффективная доходность к погашению по состоянию на дату оценки составляет 8,16% в год.

Поправка на риск определяет тот риск, который связан с особенностями объекта оценки (зависит от устойчивости финансового положения арендатора). Поправка на риск, согласно таблицы 9, составляет 1,20%.

Таблица 9 – Расчет поправки на риск

Вид и наименование риска										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									

Окончание таблицы 9

Неполучение арендных платежей	1									
Неэффективный менеджмент		1								
Криминогенные факторы	1									
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров аренды	1									
Количество наблюдений	8	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	8	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма	12									
Количество факторов	10									
Средневзвешенное значение балла	1,2									
Величина поправки за риск (1 балл = 1 %)	1,20%									

Поправка на низкую ликвидность имеет для недвижимости достаточно высокое значение и отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Срок экспозиции для данного типа недвижимости в Челябинской области составляет порядка 3 месяцев. Таким образом, поправка на низкую ликвидность составит 1,94%.

Поправка на инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данная поправка, в зависимости от объекта инвестиций, составляет 0,5-3%. Для подобного объекта недвижимости не требуется специальных усилий по инвестиционному менеджменту (с учетом типа недвижимости, не требующего высококлассного управления), поэтому компенсация на инвестиционный менеджмент принимается оценщиком на уровне 0,50%.

Таким образом, ставка капитализации = 8,16% + 1,20% + 1,94% + 0,50% = 11,80%.

Норма возврата капитала – это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости.

Для расчета нормы возврата капитала применяется следующая формула:

$$SFF = 1/(1+) (п-1) + (1+) (п-2) + \dots + (1+) + 1 = / (1+) п-1, \quad (5)$$

где: SFF - коэффициент фонда возмещения, i - ставка капитализации (11,80%),
 n - период капитализации (30 лет).

Таким образом, ежегодная ставка возврата капитала составляет 0,43%.

Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения приведен в таблице 10.

Таблица 10 – Расчет общей ставки капитализации

Наименование показателя	Значение показателя
1. Бескупонная ставка	8,16%
2. Поправка на риск	1,20%
3. Поправка на низкую ликвидность	1,94%
4. Поправка на инвестиционный менеджмент	0,50%
5. Суммарная процентная ставка	11,80%
6. Ставка возврата капитала	0,43%
Общий коэффициент капитализации	12,23%

Общий коэффициент капитализации составил 12,23%.

Процедура расчета текущей стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки на основе формулы 1.

В результате сделанных вычислений текущая стоимость объекта оценки составляет:

$$PV = 4\,090\,130 / 0,1223 = 33\,443\,418 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи доходного подхода, составляет 33 443 418 рублей, с учетом налога на добавленную стоимость.

3.2 Оценка недвижимого имущества на основе затратного подхода

Для оценки имущества затратным подходом первоначально произведем расчет стоимости земельного участка. На момент оценки на рынке предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов, из которых три, по мнению оценщика, в достаточной степени соответствуют указанным выше критериям.

Перечень параметров по каждому из выбранных объектов-аналогов представлен в таблицах 11 – 13.

Таблица 11 – Характеристика объектов-аналогов № 1

Общая площадь	7700,0 кв.м (77,0 соток)
Местоположение по отношению к крупным транспортным магистралям	Недалеко от Свердловского проспекта
Удобство подъезда	Удобный (все подъезды заасфальтированы)
Категория земель	Земли населенных пунктов, для складских целей
Местоположение	По границе участка
Статус земельного участка	Собственность
Обременения	Отсутствуют
Цена предложения	259 740 руб./сотка
Источник	https://www.avito.ru/cheliabinsk/zemelnye_uchastki/_77_sot._promnaznacheniya_783847652 , тел. 8-926-235-80-45, представитель собственника

Таблица 12 – Характеристика объектов-аналогов № 2

Общая площадь	5000,0 кв.м (50,0 соток)
Местоположение по отношению к крупным транспортным магистралям	Недалеко от Свердловского проспекта
Удобство подъезда	Удобный (все подъезды заасфальтированы)
Категория земель	Земли населенных пунктов, под размещение промышленно-коммунальных объектов
Местоположение	По границе участка
Статус земельного участка	Собственность
Обременения	Отсутствуют
Цена предложения	270 000 руб./сотка
Источник	https://www.avito.ru/cheliabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_593884938 , тел. 8-495-969-56-75, представитель собственника

Таблица 13 – Характеристика объектов-аналогов № 3

Общая площадь	10000,0 кв.м (100,0 соток)
Местоположение по отношению к крупным транспортным магистралям	Уфимский тракт недалеко
Удобство подъезда	Удобный (все подъезды заасфальтированы)
Категория земель, разрешенное использование	Земли населенных пунктов, для размещения промышленных и коммунально-складских объектов
Местоположение по отношению к инженерным коммуникациям	По границе участка
Статус земельного участка	Собственность
Обременения	Отсутствуют
Цена предложения	250 000 руб./сотка

Окончание таблицы 13

Источник	https://www.avito.ru/cheliabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_802324387 , тел. 8-916-037-10-60, представитель собственника
----------	---

Затем, проведем расчет стоимости земельного участка, указанного в таблице 14.

Таблица 14 – Расчет стоимости земельного участка объекта оценки

Элементы сравнения	Единица измерения	Земельный участок объекта оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена за единицу площади	руб./сотка	-	259 740	270 000	250 000
Торг	-	-	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка	-	-	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена	руб./сотка	-	220 779	229 500	212 500
Общая площадь	сотка	26,16	77,0	50,0	100,0
Корректировка	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./сотка	-	220 779	229 500	212 500
Местоположение по отношению к крупной транспортной магистрали		Недалеко	Недалеко	Недалеко	Недалеко
Корректировка	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./сотка	-	220 779	229 500	212 500
Статус земельного участка	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./сотка	-	220 779	229 500	212 500
Весовая доля	-	-	0,34	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость	руб./сотка	-	220 925		

По следующим элементам сравнения корректировки внесены не были:

– общая площадь – объект оценки и все объекты-аналоги имеют соизмеримую площадь (достаточную для расположения промышленно-складских объектов), корректировка не требуется;

– местоположение по отношению к крупным транспортным магистралям – объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей, корректировка не требуется;

– удобство подъезда – объект оценки и все объекты-аналоги имеют удобный подъезд (все подъезды заасфальтированы), корректировка не требуется;

– категория земель, разрешенное использование – объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется;

– местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям – земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация), корректировка не требуется;

– статус земельного участка – объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, обременения – у земельного участка объекта оценки и у всех объектов-аналогов отсутствуют какие-либо обременения. корректировка не требуется;

– дата предложения (изменение цен предложения во времени) – все объекты-аналоги предложены к продаже в мае 2018 года, корректировка не требуется.

В результате проведенного анализа, оценщик установил, что наиболее вероятный интервал стоимости земельного участка объекта оценки составляет 212 500 - 229 500 руб./сотка. Оценщик провел корректировку полученных результатов с присвоением весовых долей. В итоге, стоимость 1 сотки земельного участка объекта оценки, полученная с использованием метода сравнения продаж, составляет 220 925 руб.

В результате расчетов, стоимость земельного участка объекта оценки, рассчитанная при помощи сравнительного подхода, составляет: 220 925 руб./сотка х 26,16 сотки = 5 779 398 рублей.

Далее проведем расчет стоимости замещения здания.

При определении стоимости замещения здания на основании сборника УПСС были использованы удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2018 года на единицу измерения (объем), а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен мая 2018 года.

Стоимость замещения здания объекта оценки рассчитывается по вышеприведенной формуле и составляет:

$$СЗ = 1282 \times 1,00 \times 2,216 \times 1,00 \times 10391 \times 1,0691 \times 1,18 = 37\,240\,497 \text{ руб.}, \text{ где:}$$

Таким образом, стоимость замещения здания объекта оценки, составляет 37 240 497 руб.

Далее проведем расчет износа здания, данного в таблице 15.

Расчет размеров физического износа здания объекта оценки производится исходя из величины износа единичного конструктивного элемента с умножением на удельный вес с последующим суммированием и представлен в таблице 13.

Суммарный физический износ здания объекта оценки, составляет 14,05%.

Функциональное устаревание (обесценивание) – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект оценки не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Таблица 15 – Таблица физического износа конструкций и элементов здания объекта оценки

Наименование конструктивного элемента	Уд. вес конструктивного элемента, %	Признаки износа	Износ конструктивного элемента, %	Вклад износа конструктивного элемента в суммарный износ здания, %
Фундаменты	8,00	Отдельные повреждения	15	1,20
Стены	28,00	Незначительное выветривание швов	20	5,60
Перегородки	3,00	Отдельные повреждения	15	0,45
Перекрытия и покрытие	17,00	Мелкие незначительные трещины	15	2,55
Кровля	7,00	Отдельные повреждения	10	0,70
Проемы	8,00	Отдельные повреждения	10	0,80
Полы	9,00	Отдельные повреждения	15	1,35
Отделка	4,00	Отдельные повреждения	15	0,60

Окончание таблицы 15

Прочее	16,00	Повреждения электроприборов	5	0,80
ИТОГО	100,00			14,05

Суммарный износ здания объекта оценки составляет 14,05% или 5 232 290 руб. Таким образом, остаточная стоимость здания объекта оценки составляет 37 240 497 - 5 232 290 = 32 008 207 руб.

Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода определяется, как сумма остаточной стоимости здания объекта оценки и стоимости земельного участка объекта оценки и дана в таблице 16.

Таблица 16 – Расчет стоимости объекта оценки.

Стоимость земельного участка объекта оценки, рублей	5 779 398
Остаточная стоимость здания объекта оценки, рублей	32 008 207
Стоимость объекта оценки по затратному подходу, рублей	37 787 605

Таким образом, стоимость объекта оценки по затратному подходу составляет 37 787 605 руб., с учетом налога на добавленную стоимость.

3.3 Оценка недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

Оценку объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщик проводил в два этапа. Сначала им было изучено состояние и конъюнктура рынка, собрана и проверена информация по сопоставимым объектам с выделением и группировкой ценообразующих факторов. Затем оценщик проанализировал влияние этих факторов на стоимость и произвёл соответствующие расчеты с использованием необходимых корректировок.

В процессе анализа рынка оценщик подбирал сопоставимые объекты-аналоги, исходя, в первую очередь, из таких критериев, как право владения и распоряжения (собственности, аренды), принадлежность к общему для всех объектов-аналогов сегменту рынка, условия финансирования сделки и время

продажи (оферты), а также сопоставимость местоположения, физических характеристик и назначения (возможного использования).

На момент оценки на рынке предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов- аналогов, из которых три, по мнению оценщика, в достаточной степени соответствуют указанным выше критериям. У выбранных объектов-аналогов и объекта оценки большинство этих параметров совпадают, что даёт право считать выбранные объекты аналогами и не вводить корректировки на эти параметры в дальнейших расчётах. Отличия же учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнении цен объектов-аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки.

В свою очередь, перечень параметров по каждому из выбранных оценщиком объектов-аналогов представлен в таблицах 17 – 19.

Таблица 17 – Описание Объект-аналог №1

Общая площадь	2500,0 кв.м
Тип недвижимости	Офисно-складской комплекс с земельным участком
Местоположение по отношению к транспортным магистралям	Троицкий тракт недалеко
Инженерные системы и коммуникации	В наличии
Состояние здания	Хорошее, ремонт не требуется
Наличие оформленного земельного участка	В наличии 2900,0 кв.м, в собственности
Обременения	Отсутствуют
Цена предложения, рублей с НДС	46 000 000 руб.
Источник	https://www.avito.ru/cheliabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2500_m_774530564 , тел. 8-977-564-93-22, представитель собственника

Таблица 18 – Описание Объект-аналог №2

Общая площадь	5000,0 кв.м
Тип недвижимости	Офисно-складской комплекс с земельным участком
Местоположение по отношению к транспортным магистралям	Троицкий тракт недалеко
Инженерные системы и коммуникации	В наличии
Состояние здания	Хорошее, ремонт не требуется

Окончание таблицы 18

Наличие оформленного земельного участка	В наличии 8386 кв.м, в собственности
Обременения	Отсутствуют
Цена предложения, рублей с НДС	90 000 000 руб.
Источник	https://www.avito.ru/cheliabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2500_m_774530564 , тел. 8-977-564-93-22, представитель собственника

Таблица 19 – Описание Объект-аналог №3

Общая площадь	7181,4 кв.м
Тип недвижимости	Офисно-складское здание с земельным участком
Местоположение по отношению к транспортным магистралям	Свердловский проспект недалеко
Инженерные системы и коммуникации	В наличии
Состояние здания	Хорошее, ремонт не требуется
Наличие оформленного земельного участка	В наличии 3100,0 кв.м, в собственности
Обременения	Отсутствуют
Цена предложения, рублей с НДС	182 043 800 руб.
Источник	https://www.avito.ru/cheliabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1781.4^_428749441 , тел. 8-916-660-54-39, представитель собственника

Как правило, чем меньше оценщик использует в расчетах корректировок, тем точнее подобран объект-аналог (аналоги). Точное описание объекта оценки, его физических характеристик, местоположения и других параметров дано в соответствующем разделе настоящего отчёта.

Далее проведем определение стоимости 1 кв.м. объекта оценки, представленного в таблице 20.

Таблица 20 – Определение стоимости 1 кв.м. объекта оценки

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.	-	46 000 000	90 000 000	182 043 800
Торг	-	-	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка	-	-	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена	руб.	-	41 400 000	81 000 000	163 839 420
Общая площадь земельного участка	кв.м	493,0	2900,0	8386,0	3100,0
Рыночная стоимость прав на земельный участок	руб. за 1 кв.м	2209,25	2209,25	2209,25	2209,25

Окончание таблицы 20

Рыночная стоимость прав на земельный участок	руб.	5 779 398	6 406 825	18 526 771	6 848 675
Цена здания без учета стоимости прав на земельный участок	руб.		34 993 175	62 473 230	156 990 745
Общая площадь здания	кв.м	1805,8	2500,0	5000,0	7181,4
Цена здания без учета стоимости прав на земельный участок	руб. за 1 кв.м		13 997	12 495	21 861
Общая площадь здания	кв.м	1805,8	2500,0	5000,0	7181,4
Корректировка	-	-	1,00	1,00	0,90
Скорректированная цена	руб. за 1 кв.м		-	13 997	12 495
Состояние здания		Хорошее, ремонт не требуется	Хорошее, ремонт не требуется	Хорошее, ремонт не требуется	Хорошее, ремонт не требуется
Корректировка	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб. за 1 кв.м	-	13 997	12 495	21 861
Весовая доля	-	-	0,40	0,30	0,30
Средневзвешенная цена	руб. за 1 кв.м	-	15 906		

По следующим элементам сравнения корректировки внесены не были:

– общая площадь – для данного типа недвижимости оценщик не выявил зависимости стоимости 1 кв.м. от площади, корректировка не требуется.

– тип недвижимости – объект оценки и все объекты-аналоги являются зданиями или комплексами с земельными участками офисно-складского назначения, корректировка не требуется.

– местоположение по отношению к транспортным магистралям – объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей, корректировка не требуется.

– инженерные системы и коммуникации – объект оценки и все объекты-аналоги обеспечены необходимыми для функционирования аналогичных объектов инженерными коммуникациями, корректировка не требуется.

– состояние – объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожее состояние (хорошее, ремонт не требуется), корректировка не требуется.

– наличие оформленного земельного участка – объект оценки и все объекты-аналоги имеют оформленные земельные участки находящиеся в собственности, корректировка не требуется.

– обременения – у объекта оценки и у всех объектов-аналогов отсутствуют какие-либо обременения, корректировка не требуется.

– дата предложения (изменение цен предложения во времени) – все объекты-аналоги предложены к продаже в мае 2018 года, корректировка не требуется.

Оценщик вносил корректировки по следующим параметрам:

– торг – в настоящий момент торг для объектов нежилой недвижимости составляет 5-20%, по мнению аналитиков рынка, он может составить 10-20% от цены предложения. Для всех объектов-аналогов корректировка составляет -10%.

Перед дальнейшим внесением корректировок оценщик вычел из стоимости каждого из объектов-аналогов стоимость прав на землю.

В результате проведенного анализа оценщик установил, что наиболее вероятный интервал стоимости здания объекта оценки составляет 12 495 - 21 861 руб./кв.м. Далее проведем корректировку полученных результатов с присвоением весовых долей. В итоге, стоимость 1 кв.м. здания объекта оценки составляет 15 906 руб.

В результате, стоимость здания объекта оценки составляет: 15 906 руб./кв.м. х 1805,8 кв.м = 28 716 692 руб.

Результаты расчета стоимости объекта оценки по сравнительному подходу представлены в таблице 21.

Таблица 21 – Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Стоимость здания объекта оценки, рублей	28 716 692
Стоимость земельного участка объекта оценки, рублей	5 779 398
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, рублей	34 496 090

Таким образом, стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, составляет 34 496 090 руб., с учетом налога на добавленную стоимость.

3.4 Согласование результатов расчетов

Метод анализа иерархий (МАИ) – является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Основываясь на трех подходах к оценке (сравнительном и доходном), оценщик (оценщики) получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения. МАИ приведен в таблицах 22-26.

Таблица 22 – Построение матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев

№ п/п	Критерий	K1	K2	K3	K4	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	K1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
2	K2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
3	K3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
4	K4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
Сумма						4,000	1,000

Сравнение результатов, полученных затратным (З), сравнительным (С) и доходным (Д) подходами по каждому критерию согласования

Таблица 23 – Возможность отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца (K1)

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Затратный	1,000	1,000	1,000	0,200
2	Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,400
3	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,400
Сумма		3,000	3,000	3,000	1,000

Таблица 24 – Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (K2)

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение	Вес критерия
1	Затратный	1,000	1,000	1,000	0,200

Окончание таблицы 24

2	Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,400
3	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,400
Сумма		3,000	3,000	3,000	1,000

Таблица 25 – Способность параметров учитывать характер и специфические особенности объекта (К3)

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение	Вес критерия
1	Затратный	1,000	1,000	1,000	0,200
2	Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,400
3	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,400
Сумма		3,000	3,000	3,000	1,000

Таблица 26 – Возможность учета влияния на стоимость объекта внешних факторов (К4)

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,400
2	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,400
3	Затратный	1,000	1,000	1,000	0,200
Сумма		3,000	3,000	3,000	1,000

Определение итогового значения весов представлен в таблице 27.

Таблица 27 – Определение итогового значения весов каждого подхода

Подход к оценке	Критерий 1	Критерий 2	Критерий 3	Критерий 4	Итоговое значение весов для каждого подхода
Затратный	0,200	0,200	0,200	0,200	0,2000
Сравнительный	0,400	0,400	0,400	0,400	0,4000
Доходный	0,400	0,400	0,400	0,400	0,4000
Сумма	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Разбиение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки по зданию и земельному участку объекта оценки представлено в таблице 28.

Таблица 28 – Согласование результатов оценки

Подход к оценке, показатель	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Результаты подходов, рублей	37 787 605	34 496 090	33 443 418
Весовая доля, %	20,00	40,00	40,00
Рыночная стоимость, рублей	34 733 324,2		

Таблица 29 – Разбиение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость с учетом налога на добавленную стоимость, рублей
1	Нежилое здание общей площадью 1805,8 кв.м.	28 190 356
2	Земельный участок общей площадью 493,0 кв.м.	6542968,2
ИТОГО, рублей		34 733 324,2

Для согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки был применен метод анализа иерархий (МАИ).

Таким образом, расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, указанной в таблице 30, составляет 33 969 754 руб., в том числе:

Таблица 30 – Расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание - здание производственного цеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1805,80 кв.м.	175 458 923,33	28 190 356
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: для эксплуатации производственного здания, общая площадь 493,0 кв.м.	28 113 327,89	6 542 968,2
ИТОГО		203 572 251,22	34 733 324,2

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, составляет 34 733 324,2 рубля.

Вывод по разделу три.

Целью оценки объекта «Нежилое здание общей площадью 1805,8 кв.м., расположенное на земельном участке общей площадью 493,0 кв.м.» является обеспечение кредита под инвестиции на реконструкцию системы газоочистки.

В результате расчетов было определено, что: стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи доходного подхода, составляет 33 443 418 рублей, с учетом налога на добавленную стоимость; стоимость объекта оценки по

затратному подходу составляет 37 787 605 руб., с учетом налога на добавленную стоимость; стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, составляет 34 496 090 руб., с учетом налога на добавленную стоимость. В результате итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, составила 34 733 324,2 рубля.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Наиболее комплексным и затратным является процесс оценки недвижимого имущества. Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Основная роль в развитии российской оценки сегодня это – профессиональным объединениям оценщиков. Профессия нуждается в авторитетных саморегулируемых организациях, способных помогать, поддерживать своих членов и обеспечить контроль за их деятельностью, а также активно принимать участие в нормативно-творческой деятельности.

Подходы к оценке недвижимого имущества можно охарактеризовать следующим образом:

1. Сравнительный. Этот способ самый распространенный. Используется в основном для целей ипотеки. Суть его заключается в сравнении аналогичных оцениваемому объектов. Исходя из этого сравнения, а также с применением

различных поправочных коэффициентов и допущений в итоге и выводится искомая величина – стоимость.

2. Затратный. Применяется в основном в случаях, когда сравнительный подход использовать невозможно (недостаточно или вовсе нет аналогов), а также когда объект находится еще на стадии строительства. Если упростить, то суть данного метода заключается в том, чтобы определить «сколько денег нужно, чтобы создать (построить) такой же».

3. Доходный. Используется часто для целей инвестирования. Позволяет, к примеру, определить – какую прибыль объект может принести потенциально в будущем.

На практике приходится использовать все три метода оценки недвижимости, так как очень сложно оценить степень значимости всех факторов, влияющих на оценку стоимости. Для упрощения процесса оценки стоимости недвижимости предлагается использовать математические методы в сравнительном подходе, так как он является самым распространенным для оценки.

Объектом оценки в данном исследовании будет нежилое здание общей площадью 1805,8 кв.м., расположенное на земельном участке общей площадью 493,0 кв.м.

Местоположение объекта оценки: г. Челябинск, ул. 2-Павелецкая, 14 (промышленная площадка).

Окружение объекта оценки – промышленная и административная типы застройки. Преобладающая застройка – промышленная.

В результате обоснования методов оценки имущества ПАО «ЧМК» используемых для определения его рыночной стоимости, было принято решение, что во-первых, в дальнейших расчётах в качестве наиболее эффективного использования будет рассматриваться использование объекта оценки в качестве офисно-складского здания; во-вторых, оценка будет произведена тремя методами: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Целью оценки объекта «Нежилое здание общей площадью 1805,8 кв.м., расположенное на земельном участке общей площадью 493,0 кв.м.» является обеспечение кредита под инвестиции на реконструкцию системы газоочистки.

В результате расчетов было определено, что: стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи доходного подхода, составляет 33 443 418 рублей, с учетом налога на добавленную стоимость; стоимость объекта оценки по затратному подходу составляет 37 787 605 руб., с учетом налога на добавленную стоимость; стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, составляет 34 496 090 руб., с учетом налога на добавленную стоимость. В результате итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, составила 34 733 324,2 рубля.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 // Полный сборник кодексов РФ. – М.: Информэкспо, 2003. – 880 с.
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 24.07.1998г. № 135-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1998. – №31. – 3 июля.
3. Об утверждении стандартов оценки: Постановление правительства РФ № 519 от 06.07.2001 г. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: сайт. URL: <http://base.consultant.ru/>
4. О саморегулируемых организациях: Федеральный закон № 315 от 01.12.2007 г. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: сайт. URL: <http://base.consultant.ru/>
5. О некоммерческих организациях Федеральный закон № 7 от 12.01.1996 (действующая редакция от 01.09.2016) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: сайт. URL: <http://base.consultant.ru/>
6. О переоценке основных фондов (средств) предприятий и организаций. Постановление Правительства РФ от 25.11.1993 № 1233 (ред. от 14.02.1994). [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: сайт. URL: <http://base.consultant.ru/>
7. Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" от 20 июля 2007 года № 256. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: сайт. URL: <http://base.consultant.ru/>
8. Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" от 20 июля 2007 года № 255 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: сайт. URL: <http://base.consultant.ru/>
9. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20 июля 2007

года № 254 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: сайт. URL: <http://base.consultant.ru/>

10. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул - 2-е изд., СПб.: изд-во «Питер», 2017. – 624 с.
11. Артеменков, И.Л. Оценка недвижимости. ч. 1. / И.Л. Артеменков, Г.В. Попов – М.: Академия оценки РОО, 2016. – 67 с.
12. Балабанов, И.Т. Экономика недвижимости / И.Т. Балабанов – СПб.: Питер, 2016. – 208 с.
13. Бланк, И.А. Финансовый менеджмент: учебный курс / И.А. Бланк – К.: Ника-Центр, 2011. – 528 с.
14. Валдайцев, С.В. Оценка бизнеса и инновации / С.В. Валдайцев – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 2017. – 336 с.
15. Виноградов, Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие / Д.В. Виноградов – Владим. гос. ун-т; – Владимир, 2016. – 136 с.
16. Харрисон, Г.С. Оценка недвижимости. учеб. пособие / пер. с англ. / Г.С. Харрисон – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 2017. – 231 с.
17. Горемкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник / В.А. Горемкин – М.: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2016. – 452 с.
18. Грибовский, С.В. Оценка доходной недвижимости / С.В. Грибовский – СПб: изд-во «Питер», 2011. – 334 с.
19. Гриненко, С.В. Экономика недвижимости: конспект лекций / С.В. Гриненко – Таганрог: изд-во ТРТУ, 2010. – 603 с.
20. Гровер, Р. Введение в управление недвижимостью / Р. Гровер, М. Соловьев – М.: Паритет, 2017. – 352 с.
21. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости: учебник / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.- изд-во «Финансы и статистика», 2017. – 496 с.
22. Дж. Фридман. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. / Дж. Фридман, Н. Ордуэй - М.: Дело ЛТД, 2016. – 480 с.

23. Зимин, А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы / А.И. Зимин – М.: изд-во «Юриспруденция», 2016. – 240 с.
24. Есипов, В.Е. Оценка бизнеса : учеб. для вузов / В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова, В.В. Терехова. – СПб.: Питер, 2017. – 416 с.
25. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова – М.: изд-во «КноРус», 2014. – 344 с.
26. Ковалев, В.В. Финансовый анализ. Управление капиталом. Арбат инвестиций. Анализ отчетности / В.В. Ковалев – М.: Финансы и статистика, 2017. – 432 с.
27. Кольцова, И.В. Практика финансовой диагностики и оценки проектов / И.В. Кольцова, Д.А. Рябых. – М.: Вильямс, 2014. – 416 с.
28. Куликов, Л.М. Экономическая теория. Учебник / Л.М. Куликов - М.: ТК «Велби – «Проспект», 2017. – 432 с.
29. Литовченко, В.П. Финансы и кредит. Часть 1. Государственные финансы. Рабочая тетрадь студента / В.П. Литовченко, В.И. Соловьёв – М.: Национальный институт "Высшая школа управления", 2014. – 197 с.
30. Лытнева, Н.А. Оценка и инвентаризация имущества, обязательств и капитала / Н.А. Лытнева, Н.В. Парушина. – М. : Бух. учет, 2011. – 272 с.
31. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебное пособие / С.Н. Максимов - СПб: Изд-во Санкт-Петербургского Университета, 2017. – 236 с.
32. Наназашвили, И.Х. Оценка недвижимости : учеб. пособие для вузов / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко. – М.: Архитектура-С, 2017. – 200 с.
33. Нелюбова, Н.Н. Финансы: учебное пособие / Н.Н. Нелюбова, С.П. Сазонов - Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2016. – 96 с.
34. Общая теория финансов: Учебник / Под ред. Л.А. Дробозиной. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2014. – 256 с.
35. Озеров, Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости / Е.С. Озеров - СПб: изд-во «МКС», 2014. – 422 с.

36. Орлов, С.В. Рыночная оценка имущества города : учеб. пособие для вузов / С.В. Орлов, Ю.А. Цыпкин. – М.: ЮНИТИ, 2017. – 240 с.
37. Основы оценки недвижимости: Метод. пособие. – М.: Комитет РФ по зем. ресурсам и землеустройству, 2011. – 53 с.
38. Оценка рыночной стоимости недвижимости: учеб. и практ. пособие / Общ. ред. В.Н. Зарубин, В.М. Рутгайзер. – М.: Дело, 2016. – 384 с.
39. Оценка бизнеса: Учеб. для студ. Вузов / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой; Фин. акад. при Правит. РФ. – 2-е изд. – М.: Финансы и статистика, 2016. – 512 с.
40. Официальный сайт Сбербанк РФ - http://www.cbr.ru/hd_base
41. Риполь-Сарагоси, Ф.Б. Основы оценочной деятельности: учеб. Пособие / Ф.Б. Риполь-Сарагоси – М.: ПРИОР, 2014. – 240 с.
42. Рохлин, И.А. Развитие рынка недвижимости в России. Теория, проблемы, практика / И.А. Рохлин – М.: Экономика, 2010. – 231 с.
43. Ресин, В.И. Экономика недвижимости / В.И. Ресин - М.: изд-во «Дело», 2016. – 327 с.
44. Симионова, Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости, Учебное пособие / Н.Е. Симионова, С.Г. Шеина - М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: изд. Центр «МарТ», 2017. – 448 с.
45. Сивкова, Л.А. Недвижимость: маркетинг, оценка / Л.А. Сивкова – М.: ЮБП, 2016. – 65 с.
46. Смагин, В.Н. Экономика недвижимости: учеб. пособие / В.Н. Смагин, В.А. Киселева. – М. : Эксмо, 2014. – 240 с.
47. Современный финансово-кредитный словарь / Под ред. М.Г. Лапуста, П.С. Никольского. – М.: ИНФРА-М, 2014. – 526 с.
48. Соловьев, М.М. Оценочная деятельность / М.М. Соловьев – М.: изд-во «Высшая школа экономики», 2016. – 224 с.
49. Справочник ЧелСЦена. 2016. // smeta74.narod.ru

50. Старинский, В.Н. Экономика недвижимости Учебное пособие / В.Н. Старинский, А.Н. Асаул, Т.А. Кускова – СПб.: СПбГИЭА, 2017. – 362 с.
51. Страхов, Ю.И. Анализ практики оценки недвижимости. учебно-практическое пособие / Ю.И. Страхов, А.В. Каминский, Е.М. Трейгер - М.: изд-во «Международная академия оценки и консалтинга», 2017. – 238 с.
52. Тарасевич, Е.И. Методы оценки недвижимости / Е.И. Тарасевич - С.-Пб, ТОО "Технобалт", 2017. – 247 с.
53. Тарасевич, Л.С. Экономика: учебник для вузов по экон. спец. / Л.С. Тарасевич - М.: ИНФРА-М, 2016. – 265 с.
54. Татарова, А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: учебное пособие / А.В. Татарова - Таганрог: изд-во ТРТУ, 2010. – 462с.
55. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости / Л.Н. Тепман - М.: изд-во «Юнити», 2017. – 464 с.
56. Теория и методы оценки недвижимости : учеб. пособие / под ред. В.Е. Есипова. – СПб.: СПбГУЭФ, 2011. – 159 с.
57. Управление муниципальной недвижимостью / В.В. Григорьев, И.А. Острина, А.В.Руднев. – М.: Дело, 2014. – 703 с.
58. Управление проектами (Учебное пособие). И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, И.Г. Ольдерогге. – 4-е изд. – М.: Омега, 2017. – 234 с.
59. Федотова, М.А. Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин – М.: изд-во «ЭКМОС», 2016. – 352 с.
60. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М.: Дело Лтд., 2017. – 480 с.
61. Ховард, К. Экономическая теория. учебник для вузов. 2-е изд. / К. Ховард, Н.Д. Эриашвили, А.М. Никитин - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2011. – 362с.
62. Четыркин, Е.М. Методы финансовых и коммерческих расчетов / Е.М. Четыркин – М.: Дело ЛТД, 2017. – 320 с.
63. Черкасов, В.Е. Учебное пособие по финансово-экономическим расчетам. – В.Е. Черкасов - М.: АУЗБАНК, 2016. – 96 с.

64. Экономико-математические модели оценки недвижимости / С.В. Грибовский [и др.] / Финансы и кредит. – 2014. – № 3. – с. 24-43.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Свидетельство о государственной регистрации права объекта оценки

361368

**РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ**

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Челябинской области

Дата выдачи: 07.10.2010 г.

Документы-основания:
Распоряжение Государственного комитета РФ по управлению государственным имуществом №558-р от 15.10.1992 г.
План приватизации от 15.10.1992 г.
Акт государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов от 02.12.1998 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое акционерное общество "Челябинский металлургический комбинат". ИНН 7450001007. ОГРН 1027402812777. КПП 742101001. Дата регистрации: 22.02.1993 г., наименование органа регистрации: Администрация Металлургического района г. Челябинска. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. 2-я Павелецкая, д. 14.

Вид права: собственность

Объект права:
нежилое здание (служебно-бытовой корпус), назначение: производственное. Площадь: общая 1805.8 кв.м. Инвентарный номер: 75:401:002:000095600. Литер: 363. Этажность: 4. Подземная этажность: 1.
Адрес (местоположение):
г. Челябинск, ул. 2-я Павелецкая, 14 (промышленная площадка)

Кадастровый (или условный) номер:
74-74-01/427/2010-126

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.10.2010 г. сделана запись регистрации № 74-74-01/427/2010-126.

Государственный регистратор: / Красанкова О. А.

74 АГ 069061

Рисунок А.1 – Свидетельство о государственной регистрации права