

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

РАБОТА ПРОВЕРЕНА  
Рецензент, управляющий  
коммерческим отделом  
ООО ПК «Логард»

\_\_\_\_\_ А.В.Пермяков  
\_\_\_\_\_ 2018 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Заведующий кафедрой, д.э.н.

доцент  
\_\_\_\_\_ М.С.Овчинникова  
\_\_\_\_\_ 2018 г.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости в целях залога на  
примере офисного здания

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ  
ЮУрГУ – 38.03.01.2018.699.ПЗ ВКР

Руководитель работы, старший  
преподаватель

\_\_\_\_\_ Е.А. Угрюмов  
\_\_\_\_\_ 2018 г.

Автор работы  
Студент группы ЭУ-553

\_\_\_\_\_ Я.Д.Склизкова  
\_\_\_\_\_ 2018 г.

Нормоконтролер, к.т.н., доцент

\_\_\_\_\_ М.К.Ветров  
\_\_\_\_\_ 2018 г.

Челябинск 2018

## АННОТАЦИЯ

Склизкова Я.Д. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости в целях залога на примере офисного здания Челябинск: ЮУрГУ, ЭиУСЗ, 2018, 78 с., 2 ил., 15 табл., библиогр. список – 20 наим., 2 приложения, 11 раздаточного материала ф. А4

Объектом оценки является офисное здание непроектной сферы, расположенной в спальной части Ленинского района города Челябинска по ул. Уральская, дом 7.

Целью работы оценка рыночной стоимости недвижимости.

В работе изучено понятие недвижимости, ее стоимость и виды, изучены принципы оценки недвижимости, рассмотрены подходы к оценке недвижимости.

Проведен анализ рынка коммерческой недвижимости в городе Челябинск, анализ факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, анализ наиболее эффективного использования недвижимости.

Проведена оценка доходным методом, затратным методом, сравнительным методом, проведено согласование результатов оценки.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	6
1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ .....	9
1.1 Понятие недвижимости, ее стоимость и виды .....	9
1.2 Принципы оценки недвижимости .....	14
1.3 Подходы к оценке недвижимости .....	26
2 ОЦЕНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
2.1 Анализ рынка коммерческой недвижимости в городе Челябинск.....	34
2.2 Анализ факторов, влияющих на стоимость объекта оценки .....	44
2.3 Анализ наиболее эффективного использования недвижимости .....	47
3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	50
3.1 Оценка доходным методом.....	50
3.2 Оценка затратным методом .....	54
3.3 Сравнительный подход .....	67
3.4 Согласование результатов оценки.....	68
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	72
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	75
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Объект аналог .....	77
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Местоположение объекта оценки .....	79

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы работы обусловлена тем, что недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства. Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Рынок недвижимости и уровень его развития характеризует развитие национальной экономики. В развитии рынка недвижимости в России можно выделить следующие этапы [8, с.22].

Первый, наиболее бурный период развития рынок недвижимости пережил в начале 90-х годов. Открытие и развитие предприятий происходило практически в правовом вакууме, спрос намного опережал предложение, а, следовательно, доходы были очень высоки. Точкой отсчета здесь можно считать разрешение на приватизацию квартир и, как следствие, появившаяся возможность продавать и покупать квартиры. Именно тогда появилось значительное количество бизнесменов и просто обеспеченных людей, которые захотели улучшить свои жилищные условия новым путем. То есть не ожиданием бесплатного муниципального жилья, не сложными схемами обмена, а просто покупкой квартир. Квартир в то время приватизировалось относительно немного, продающих квартиры было мало, а покупателей было уже достаточно.

На втором этапе появляются первые нормативные акты, регулирующие риэлтерскую деятельность в России. Этот период характеризуется предоставлением значительных льгот, что при сохранении хорошей конъюнктуры позволяло получать хорошие доходы, что влекло в данный сегмент рынка новых предпринимателей. Начался рост цен на жилье, но квартиры стали продаваться значительно труднее, а

покупатель стал привередливее. Возникли новые формы обслуживания клиентов. Появилась, в частности, и стала широко распространяться продажа квартир с рассрочкой платежа, предоставление кредитов под залог квартир. Некоторые фирмы стали работать по эксклюзивным договорам, беря на себя обязательство реализовать квартиру клиента за определенный срок.

Третий этап характеризуется превышением спроса над предложением, ужесточением законодательной базы, острой конкуренцией на рынке, что привело к падению доходов. Мелкие предприятия разоряются, средние и даже крупные ведут борьбу за выживание. К началу 1996 года начался естественный спад стоимости квартир. К весне 1996 года цены на квартиры в Москве, Санкт - Петербурге и других российских городах стали падать. В среднем они дешевели ежемесячно на 2 -3%. Количество квартир, выставяемых на продажу, все увеличивалось, а число потенциальных покупателей сокращалось.

Со второго полугодия 1999 года наступил новый этап развития рынка недвижимости России после августовского кризиса 1998 года - этап прекращения снижения цен, начала стабилизации и некоторого подъема. Это происходило на фоне благоприятного развития макроэкономических показателей в стране и, в частности, невысоких (по сравнению с осенью 1998 года) темпов инфляции, плавной и ограниченной девальвации рубля к доллару.

Следовательно, рынок недвижимости, как это следует из теории рыночной экономики, прошел стадию спада, вышел на стабилизацию, а впереди (не обязательно сразу) – новый подъем, в том числе и некоторый рост цен.

Объект работы офисное здание, расположенное по адресу ул. Уральская, д.7.

Предмет работы – процесс оценки недвижимого имущества.

Цель работы – оценка рыночной стоимости недвижимости.

Для достижения данной цели необходимо решить следующие задачи:

- изучить понятие недвижимости, ее стоимость и виды;
- принципы оценки недвижимости;
- рассмотреть подходы к оценке недвижимости;

- провести оценку доходным методом;
- провести оценку затратным методом;
- провести оценку сравнительным методом;
- провести согласование результатов оценки.

В работе использована теория и методология по вопросам оценки недвижимого имущества российских авторов Федотовой М.А., Уткина Э.А., Беляева С. Г. и др.

# 1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

## 1.1 Понятие недвижимости, ее стоимость и виды

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживаемым предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Под объектом недвижимости понимается, во-первых, предприятие в целом как имущественный комплекс, а во-вторых, земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть:

- здание (сооружение) или группа зданий (сооружений), расположенных на этом участке, подземные сооружения, относящиеся к данному участку;
- обособленные водные объекты, многолетние насаждения;
- инженерные сооружения и сети, осуществляющие подключение земельного участка и находящихся на нем зданий (сооружений) к объектам инфраструктуры квартала или города. Сюда же относятся доли собственности в объектах инженерной инфраструктуры, находящихся в совместной эксплуатации собственников недвижимости квартала или города;
- стационарные сооружения благоустройства территории участка;
- элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному объекту недвижимости, но расположенные вне границ его земельного участка;
- другие объекты, которые в совокупности с вышеперечисленными компонентами недвижимости составляют нерасторжимо конструктивное или функциональное целое.

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

В зависимости от целей оценки, полноты оцениваемых прав на недвижимость различные виды стоимости могут быть объединены в три основные группы (рис. 1.1):

- стоимость в обмене как выражение меновой стоимости;
- стоимость в пользовании как выражение потребительной стоимости;
- специальные виды стоимости.

Каждый из перечисленных видов стоимости имеет свою область применения и ограничения.

Первая группа – стоимость в обмене – характеризуют способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или на другие товары, носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке: купли-продажи, передачи в залог, в том числе и под кредиты, сдачи в аренду, внесения в уставные фонды предприятий и т.п.

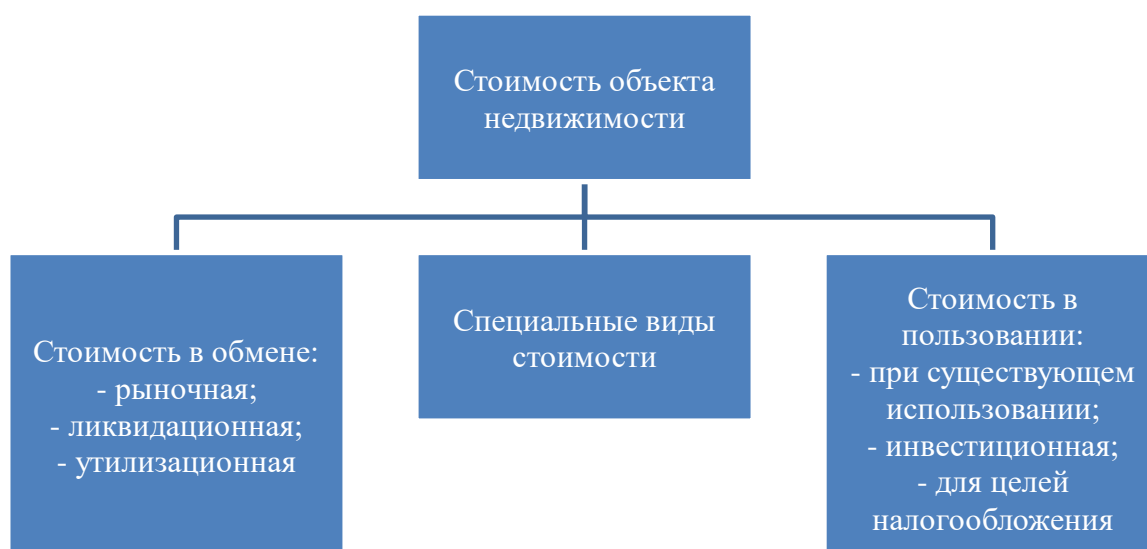


Рисунок 1.1 - Группы стоимости недвижимости



Формы проявления стоимости в обмене:

- рыночная
- ликвидационная;
- утилизационная.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость определяется исходя из варианта наилучшего использования объекта недвижимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Иначе говоря, ликвидационная стоимость – стоимость, с которой приходится соглашаться продавцу при вынужденной продаже недвижимости в ограниченный период времени, не позволяющий значительному числу потенциальных покупателей ознакомиться с объектом и условиями продажи.

Утилизационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

Вторая группа – стоимость в пользовании – обусловлены полезностью объекта недвижимости при определенном варианте его использования и носит субъективный характер, отражая сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, не связанные с куплей-продажей объекта и с другими рыночными операциями.

Оценка стоимости в пользовании объекта недвижимости производится исходя из существующего профиля его использования и тех финансово-экономических параметров, которые наблюдались в начальный период функционирования объекта и прогнозируются в будущем.

Формы проявления стоимости в пользовании:

- при существующем использовании;
- инвестиционная;
- стоимость для целей налогообложения.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Расчет инвестиционной стоимости основан на субъективной оценке дисконтированных издержек и доходов инвестора, ожидаемых от использования данного объекта недвижимости в перспективном инвестиционном проекте.

Инвестиционная стоимость недвижимости для конкретного инвестора отличается от ее рыночной стоимости в результате разных оценок требуемой ставки доходности, престижности, перспективности местоположения, возможности получения «спиритического» эффекта. Она рассчитывается при застройке вакантных земельных участков, расширении и реконструкции объектов недвижимости, внесении объектов недвижимости в качестве вклада в уставные капиталы предприятий и в других случаях.

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

В странах с переходной экономикой эта стоимость, как правило, не соответствует рыночной стоимости. Так, в Российской Федерации законом установлено исчислять налог от балансовой стоимости, т.е. стоимости активов, включенных в определенные статьи баланса предприятий и организаций.

Согласно Налоговому кодексу налогообложение земельных участков будет осуществляться на основе кадастровой стоимости земли или ее нормативной цены.

Третья группа стоимости – специальные виды стоимости объектов оценки.

В соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Постановлением Правительства РФ №519 от 06 июля 2001 года можно выделить специальные виды стоимостей:

– стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует

дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

- специальная стоимость объекта оценки – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки;

- стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

- стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

- стоимость замещения и стоимость воспроизводства используются в рамках затратного подхода к оценке объекта недвижимости.

## 1.2 Принципы оценки недвижимости

Теоретической основой процесса оценки является система оценочных принципов. В мировой практике принято выделять четыре группы оценочных принципов:

1-я группа: принципы, основанные на представлениях потенциального собственника;

2-я группа: принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями;

3-я группа: принципы, обусловленные действием рыночной среды;

4-я группа: принцип лучшего и наиболее эффективного использования.

Эти принципы взаимосвязаны. При анализе и оценке конкретного объекта недвижимости одновременно могут быть задействованы сразу несколько

принципов. Одному принципу может придаваться наибольшее значение за счет другого, что будет определяться конкретной ситуацией.

1) Принципы, основанные на представлениях потенциального собственника.

Принцип полезности означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.

Недвижимость обладает стоимостью только в том случае, если она полезна какому-либо потенциальному собственнику и может быть нужна для реализации определенной экономической функции, например, для работы промышленного предприятия или выращивания урожая. Недвижимость может быть полезной, поскольку кто-то готов платить арендную плату за временное владение этой недвижимостью. Полезность – это способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. В случаях с приносящей доход собственностью удовлетворение потребностей пользователя в конечном счете может быть выражено в виде потока доходов.

Принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

Рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности. Соответственно было бы неразумно платить за уже существующий объект больше, если другой объект с аналогичной полезностью может быть воспроизведен без необоснованной задержки при меньших затратах.

Принцип замещения гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.

Принцип ожидания определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или какие выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает

получить потенциальный собственник. Данный принцип лежит в основе оценки недвижимости доходным подходом и характеризует точку зрения потенциального пользователя на будущие доходы и их текущую стоимость.

Стоимость приносящих доход объектов определяется тем, какую чистую выручку от использования актива, а также от его перепродажи ожидает потенциальный покупатель. Для инвестора важны величина, качество и продолжительность ожидаемого будущего потока доходов. Однако ожидания, связанные с потоком доходов, могут меняться. Например, мнение людей о конкретной собственности может повлиять такое, как объявление о строительстве неподалеку от нее нового регионального аэропорта или автострады.

2) Принципы оценки, связанные с землей, зданиями и сооружениями.

Эти принципы включают: остаточную продуктивность, вклад, прогрессию и регрессию (возрастающие и уменьшающиеся доходы), сбалансированность, экономическую величину и экономическое разделение.

Остаточная продуктивность

В основе стоимости земли лежит ее остаточная продуктивность. Любой вид экономической деятельности обычно требует наличия четырех факторов производства. Каждый фактор должен быть оплачен из чистых доходов, создаваемых данной деятельностью.

Поскольку земля физически недвижима, то труд, капитал и предпринимательство должны быть привлечены к ней. Это означает, что сначала должны быть оплачены три этих фактора, а уже затем остаток дохода выплачивается собственнику земли как рента. Экономическая теория гласит, что земля имеет «остаточную стоимость» и какую-либо ценность только тогда, когда есть остаток после оплаты всех других факторов производства.

Остаточная продуктивность измеряется как чистый доход, отнесенный к земле, после того, как были оплачены затраты на труд, капитал и предпринимательство.

Остаточная продуктивность может иметь место, поскольку земля позволяет пользователю максимизировать выручку, минимизировать затраты, удовлетворять потребности в каких-либо удобствах или добиваться сочетания этих трех условий.

Принцип вклада предполагает анализ, как увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства.

Вклад – это сумма прироста стоимости хозяйственного объекта в результате привнесения какого-либо нового фактора, а не фактические затраты на сам этот фактор. Некоторые факторы увеличивают стоимость недвижимости на большую величину, чем связанные с ними затраты, хотя есть и такие, которые фактически уменьшают стоимость. Например, новая покраска дома снаружи может улучшить его вид и сделать его более привлекательным. Однако в том случае, если цвет краски не соответствует рыночным стандартам, стоимость дома может снизиться.

Если рассматривать действие данного принципа в динамике, по отношению к расширяющемуся объекту, то величина каждого последующего вклада может и не соответствовать конкретным затратам на создание рассматриваемого компонента, поскольку общая стоимость недвижимости не всегда выступает простой суммой стоимостей отдельных составляющих элементов. Например, издержки на устройство подземной автостоянки в сумме 100 000 долл. могут увеличить стоимость многоэтажного жилого дома на 250 000 долл.

Принцип вклада часто используется для определения излишних или недостающих улучшений при анализе лучшего и наиболее эффективного использования.

Принцип прогрессии и регрессии или принцип возрастающих и уменьшающихся доходов гласит, что по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистые доходы будут увеличиваться растущими темпами вплоть до той точки, начиная с которой общие доходы хотя и растут, однако уже

замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше, чем затраты на добавляемые ресурсы.

Принцип сбалансированности: любому типу землепользования соответствуют оптимальные суммы различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная стоимость земли.

Если к земле приложено слишком мало факторов производства, то она недозастроена. Если слишком много – перегружена застройкой. В обоих случаях земля используется неэффективно, и в соответствии с принципом остаточной продуктивности ее стоимость снижается. Все факторы производства должны находиться в надлежащем соотношении друг с другом, чтобы общие доходы от земли были максимальными.

Принцип сбалансированности применим также к региону. Для достижения баланса между частным и государственным секторами должно осуществляться разумное сотрудничество, а также грамотное планирование, продуманное применение норм зонирования.

Принцип экономической величины предусматривает существование определенного размера земли, необходимого для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении.

Оптимальный масштаб застройки земли определяется условиями рыночной конкуренции и потребностями пользователей. Участок земли с хорошим местоположением, который, однако, слишком мал или слишком велик для возможных пользователей, может потерять в цене на рынке. Например, лот на перекрестке дорог может быть идеальным местом для автозаправочной станции. Но если он слишком мал, то возникнут проблемы с доступом, будет ощущаться дефицит площадей для обслуживания и складирования. Если же он слишком велик, то избыточная земля не принесет дополнительной выручки действующей станции. Принцип экономического размера – это тот же принцип сбалансированности, хотя и рассматриваемый в иной плоскости.



Экономический размер – это количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении.

При рассмотрении возможных вариантов повышения эффективности использования объекта недвижимости необходимо учитывать принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них.

Принцип экономического разделения означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта.

При разделении физических элементов недвижимости и имущественных прав на них возможны следующие варианты:

- пространственное разделение: разделение прав на воздушное пространство, на почвенный слой земли, на подземное пространство с недрами, на водные ресурсы прибрежных полос, разбиение земельного массива на отдельные участки, разделение здания на подвальное помещение, этажи и т.д.;

- разделение по видам имущественных прав: аренда, ограниченное использование, ипотека, внесение в уставные фонды предприятий, эмиссионное обеспечение для выпуска акций;

- разделение по времени владения или пользования: краткосрочная и долгосрочная аренда, бессрочное пользование, пожизненное владение, право хозяйственного ведения, оперативного управления.

3) Группа принципов оценки, связанных с рыночной средой включают: зависимость, соответствие, предложение и спрос, конкуренцию и изменение.

Принцип зависимости гласит, что стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.

Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу

землепользования, а также от его близости к экономической среде. Вместе эти две характеристики составляют ситус, или экономическое местоположение недвижимости.

Ситус определяется взаимодействием конкретного варианта землепользования и экономической среды по крайней мере на четырех уровнях. Эти четыре уровня отмечены концентрическими окружностями, которые обозначают примыкающую территорию, ближайшие окрестности, торговую зону и весь регион. Для некоторых типов землепользования, например для крупных предприятий обрабатывающей промышленности, уровни зависимости могут существовать в общенациональном или международном масштабе.

Если в окружающей системе землепользования или в экономической среде объекта недвижимости происходят изменения, то это может повлиять на его стоимость. Отдельные примеры изменений в окружающей системе землепользования включают: строительство неподалеку от объекта торгового центра, строительство школы или открытие предприятия по утилизации отходов. Эти изменения способны оказать как позитивное, так и негативное влияние на стоимость объекта. Степень такого влияния определяется масштабами нового варианта землепользования, а также связями между нововведением и оцениваемым объектом.

Связь измеряется затратами на доступ от оцениваемого объекта к обслуживающим его объектам для достижения какой-либо конкретной цели. Связи могут измеряться временными затратами, расстоянием или денежными затратами. Некоторые из этих связей трудно измеримы. Например, если какой-либо участок имеет живописный вид, то данная связь может быть оценена как разница в стоимости между участком с живописным видом и другим – без такового.

Принцип соответствия определяет, в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.

Проект, который не соответствует рыночным стандартам, скорее всего проиграет в финансовом отношении. Проект, составленный из квартир с двумя комнатами, встретит противодействие на рынке, если арендная плата за него будет назначена такая же, как и для трехкомнатных квартир. Причем это произойдет даже в том случае, если двухкомнатная квартира будет иметь ту же площадь, что и трехкомнатные. Поэтому для реализации на рынке менее привлекательных объектов, возможно, потребуется снизить их ставки арендной платы.

Проекты застройки недвижимости должны соответствовать типу землепользования в соответствующем районе. Это не значит, что все дома должны быть построены в одном архитектурном стиле. Тем не менее архитектурные стили должны соответствовать типу землепользования. Представьте последствия постройки дома викторианского стиля в квартале, застроенном домами деревенского типа.

С принципом соответствия связаны принципы регрессии и прогрессии. Регрессия имеет место, когда участок земли оказывается перегруженным застройкой с учетом условий данного рынка. Например, если дом, обошедшийся в 175 000 долл., построен в квартале, где другие дома стоят от 70 000 до 80 000 долл., то рыночная стоимость более дорогого дома не будет отражать реальные затраты на его сооружение. Продажная цена скорее всего будет ниже затрат на строительство. Прогрессия имеет место, когда благодаря высокой стоимости соседних объектов повышается цена оцениваемой собственности. Например, если в торговой зоне реконструируются несколько магазинов, то может возрасти стоимость всех магазинов зоны.

Принцип спроса и предложения означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения.

Недвижимость имеет стоимость, если она обладает полезностью для какого-либо пользователя или группы пользователей. Однако полезность не является единственным фактором, влияющим на стоимость.

Недвижимость должна быть также относительно дефицитна. Предложение – это количество объектов недвижимости, доступных на рынке по определенным ценам. В основе спроса лежит желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость.

Поскольку рынки недвижимости несовершенны, предложение и спрос не всегда диктуют цену, по которой происходит смена собственника. Умение согласовывать условия сделки, число и искушенность участников, эмоции, стоимость финансирования и другие факторы также играют роль в установлении продажных цен.

В долгосрочном плане предложение и спрос являются относительно эффективными факторами в определении направления ценовых изменений. Однако в короткие промежутки времени факторы предложения и спроса подчас теряют свою эффективность на рынке недвижимости. Рыночные искажения могут быть следствием монопольного контроля над землей со стороны частных собственников. Кроме того, на рынки влияют механизмы государственного контроля. Например, местные органы власти могут сдерживать рост рынка или уровня арендной платы, вносить изменения в механизм рынка многими другими способами.

Если на рынке существует избыток предложения или недостаток спроса, то уровни цен и арендной платы снижаются. В краткосрочном плане предложение недвижимости относительно неэластично. Это означает, что для увеличения предложения требуется планирование на долгосрочный период: даже если цены повысились, предложение нельзя увеличить очень быстро. Так же трудно уменьшить предложение недвижимости. Если было создано слишком много объектов одного конкретного типа, то уровень загрузки будет оставаться низким на протяжении продолжительного периода времени. Это создает прекрасную возможность для охотников поторговаться, поскольку цены остаются низкими или даже падают.

Противоположное давление на цены имеет место, когда недостаточно предложение или высок спрос. Спрос обычно более изменчив, чем предложение. Он легче реагирует на изменения в ценах. Изменения объема денежной массы, процентных ставок, всплески эмоциональных предположений, страх и другие факторы могут влиять на характер спроса в любое заданное время.

Когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная цена обычно отражает стоимость (затраты) производства. Если рыночные цены выше стоимости производства, в строй будут вводиться все новые объекты недвижимости до тех пор, пока не наступит равновесие. Если рыночные цены ниже, новое строительство замедлится или вообще остановится до момента повышения спроса в связи с ростом рыночных цен.

Принцип конкуренции. Обострение конкуренции приведет к росту предложения данного вида недвижимости в районе. Если спрос при этом не возрастает, то средний чистый доход от всей недвижимости данного вида будет снижаться. Если конкуренция чрезмерна, прибыли могут опуститься ниже нормальных или в некоторых случаях вообще исчезнут.

Когда прибыли на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, на данном рынке обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.

Этот принцип важен для аналитика, пытающегося оценить стоимость потока доходов, превышающих рыночную норму. Если получение сверхприбыли не связано с долгосрочной арендой или какой-либо другой причиной, поток дохода должен рассматриваться с осторожностью. В основном аналитик может воспользоваться одним из двух подходов. Во-первых, избыточная прибыль может быть отделена от нормальной прибыли и рассмотрена как отдельный поток доходов.

Принцип изменения: стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени.

Объекты постепенно изнашиваются. Одни предприятия открываются, другие – закрываются. Характер использования земли изменяется под влиянием государства и частного сектора. Колеблются объем денежной массы и процентные ставки. Экономические условия открывают новые возможности. Международные события влияют на стоимость сырьевых товаров. Новая технология и социальное поведение создают новый спрос на недвижимость. Демографическое развитие порождает потребности в различных видах жилья. Человеческие устремления и вкусы претерпевают изменения. Среда расположения объекта проходит через фазы роста, зрелости, упадка и обновления. Все эти факторы и многие другие могут менять полезность недвижимости в данном месте.

Аналитики должны отслеживать события, которые с большой долей вероятности повлияют на недвижимость. Условия, существовавшие в прошлом, необязательно сохранятся в будущем. Чтобы правильно оценить стоимость будущих доходов от объекта недвижимости, необходимо тщательно выверять базовые предположения относительно будущей выручки и затрат. Поскольку события и условия постоянно меняются, оценщики придерживаются профессионального стандарта – производят оценку на конкретную установленную дату.

4) Четвертая группа принципов оценки (ЛНЭИ) означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики и таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо

от того, застроен участок или нет и какие строения находятся на нем на дату проведения оценки.

ЛНЭИ определяется как использование недвижимости, которое:

- является законодательно разрешенным, т.е. соответствует юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т.п.;

- физически осуществимо, т.е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения позволяют реализовать выбранный вариант использования;

- финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т.е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;

- обеспечивает наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

ЛНЭИ рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями. Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

ЛНЭИ может развиваться с течением времени под влиянием рыночных стандартов и внешних изменений. Если недавно около земельного участка пролегла автострада, то его наилучшим использованием может стать строительство заправочной станции, пункта быстрого питания или автосервиса.

На практике принцип ЛНЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине.

Существующие сегодня в России административные ограничения и зонирование часто не отражают требований развивающегося рынка

недвижимости, и поэтому фактическое использование земельного участка с улучшениями часто не соответствует наилучшему варианту.

Все вышеперечисленные принципы оценки недвижимости тесно взаимосвязаны и в зависимости от вида и специфики оцениваемого объекта, от используемого метода оценки могут играть основную или вспомогательную роль.

Эти принципы представляют собой теоретическую основу оценки стоимости объектов недвижимости. На них базируются три фундаментальных подхода к оценке недвижимости – доходный, сравнительный и затратный.

### 1.3 Подходы к оценке недвижимости

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода:

- 1) Объект не должен быть уникальным.
- 2) Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
- 3) Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основные требования к аналогу:

- аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;
- сходные условия сделки.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода:

- 1) Изучение рынка.



2) Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки.

3) Сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки.

4) Цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки.

5) Стоимости объекта оценки.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов.

Преимущества сравнительного подхода:

1) В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.

2) В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.

3) Статически обоснован.

4) Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.

5) Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

1) Различия продаж.

2) Сложность сбора информации о практических ценах продаж.

3) Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.

4) Зависимость от активности рынка.

5) Зависимость от стабильности рынка.

6) Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что

покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

При применении этого подхода учитываются затраты инвестора, а не подрядчика.

В основе этого подхода лежит принцип замещения.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

Этапы затратного подхода:

1) Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования ( $C_z$ ).

2) Расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений ( $C_{нс}$ ).

3) Расчет накопленного износа ( $I_{н}$ ).

4) Физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

5) Функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

6) Внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.

7) Расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа:

$$C_y = C_{нс} - C_{и};$$

8) Определение итоговой стоимости недвижимости:

$$C_{зп} = C_z + C_y.$$

Преимущества затратного подхода:

1) При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

2) Данный подход является целесообразным и/или единственно возможным в следующих случаях:

- анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка;
- технико-экономический анализ нового строительства и улучшений;
- оценка общественно-государственных и специальных объектов;
- оценка объектов на малоактивных рынках;
- оценка для целей страхования и налогообложения.

Недостатки затратного подхода:

- затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости;
- попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда;
- несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ;
- проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений;
- сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений;
- отдельная оценка земельного участка от строений;
- проблематичность оценки земельных участков в России.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов. Основной предпосылкой расчета стоимости таким подходом является сдача в аренду объекта недвижимости. Для преобразования будущих

доходов от недвижимости в текущую стоимость осуществляется капитализация дохода.

Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода (IRV - формула):

$$V=I/R,$$

где  $V$  - стоимость недвижимости,

$I$  - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости.

Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период,

$R$  - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Различают два вида капитализации:

- прямая капитализация;
- капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

При прямой капитализации рассматривают две величины: годовой доход и ставка капитализации.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ожидаемый доход определяется в результате анализа доходов в течении периода владения недвижимостью.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Этапы доходного подхода:

- 1) Расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки.

- 2) Действительного валового дохода.
- 3) Расчет расходов, связанных с объектом оценки:  
условно-постоянные;
  - условно-переменные (эксплуатационные);
  - резервы.
- 4) Определение величины чистого операционного дохода.
- 5) Преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость.

Выводы по разделу один.

Оценка – это методически обоснованное мнение эксперта о стоимости объекта недвижимости и процесс ее определения.

Стоимость не является характеристикой, которая сама по себе присуща недвижимости: наличие стоимости зависит от желания людей, необходимо наличие покупательной способности, полезности и относительной дефицитности.

Спрос — количество данного товара или услуг, находящееся на рынке платежеспособных покупателей.

Полезность — способность имущества удовлетворять некоторые потребности человека.

Дефицитность — ограниченность предложения.

Возможность отчуждаемости объектов – это возможность передачи имущественных прав, что позволяет недвижимости переходить из рук в руки (от продавца к покупателю), т. е. быть товаром.

В рыночных условиях выделяют различные виды стоимости недвижимости:

- рыночная – это наиболее вероятная цена продажи объекта на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях в

своих интересах покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не испытывают давления чрезвычайных обстоятельств;

- потребительская (в использовании) – это стоимость недвижимости для специфического потребителя, максимальная сумма, которую можно получить от продолжения владения и последующей продажи имущества;

- инвестиционная – это стоимость оцениваемого объекта для специфического инвестора; прирост рыночной стоимости объекта недвижимости в результате инвестирования;

- страховая – рыночная стоимость объекта, определяемая для целей страхования; обычно это стоимость замещения или восстановительная стоимость;

- замещения – это стоимость нового объекта недвижимости с идентичными функциональными свойствами, но с использованием современных материалов, конструкция и оборудования;

- восстановительная – это стоимость воспроизводства объекта недвижимости, т.е. сумма издержек на строительство точной копии оцениваемого объекта;

- залоговая – рассчитывается на основе рыночной стоимости для кредитования;

- ликвидационная – это стоимость при вынужденной продаже; она идентична рыночной стоимости, но ограничена сроками проведения оценки, маркетинговых исследований и продвижения на рынок, которые необходимы для получения наилучшей цены;

- для налогообложения — стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов - это рыночная или восстановительная стоимость в зависимости от объекта недвижимости; в России используется инвентаризационная стоимость, базирующаяся на восстановительной;

- утилизационная — стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

- действующего предприятия — стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства; при этом оценка стоимости отдельных объектов предприятия заключается в определении вклада, который вносят эти объекты в качестве составных компонентов действующего предприятия.

Чем ближе полученное в процессе оценки значение стоимости объекта к истинному, тем меньше вероятность ошибки при принятии решений в области управления недвижимостью. Поэтому оценке должен предшествовать системный анализ параметров и характеристик объекта, а также факторов внешней среды.

Известно несколько десятков методов оценки недвижимости, используемых для различных объектов. Выбор того или иного метода оценки зависит от ряда факторов, таких как характер объекта, функции и цели оценки. Рекомендуется выбирать наибольшее количество используемых методов, чтобы при согласовании оценки получить наиболее точную стоимость.

Все методы группируются в три подхода к оценке недвижимости:

- сравнительный;
- доходный;
- затратный.

## 2 ОЦЕНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### 2.1 Анализ рынка коммерческой недвижимости в городе Челябинск

Челябинск – административный центр Челябинской области, крупный промышленный и научно-образовательный центр России. Он находится в центре Южного Урала – в регионе с развитой транспортной инфраструктурой, в непосредственной близости от крупных, зачастую уникальных месторождений природных ресурсов. Население города (по данным на начало 2017 г.) составляет 1 506,2 тыс. человек. Челябинская городская агломерация занимает 9-ое место по численности населения в России, и является одной из крупнейших агломераций на Урале (около 1535 тыс. человек), уступая по размеру и значимости ближайшей к ней Екатеринбургской. В настоящий момент происходит стабилизация численности населения Челябинска, и создаются предпосылки к ее росту.

Челябинск – административный центр Челябинской области, крупный промышленный и научно-образовательный центр России. Он находится в центре Южного Урала – в регионе с развитой транспортной инфраструктурой, в непосредственной близости от крупных, зачастую уникальных месторождений природных ресурсов. Население города (по данным на начало 2017 г.) составляет 1 506,2 тыс. человек. Челябинская городская агломерация занимает 9-ое место по численности населения в России, и является одной из крупнейших агломераций на Урале (около 1535 тыс. человек), уступая по размеру и значимости ближайшей к ней Екатеринбургской. В настоящий момент происходит стабилизация численности населения Челябинска, и создаются предпосылки к ее росту.

За последние полгода были введены 2 новых ТК: ТРК «Гагарин-Парк» (ГВА 50 000 м<sup>2</sup>.) и ТК «Лайнер» (ГВА 7 500 кв.м.).

В начале 2012 года был введен в эксплуатацию второй по счету в городе пятизвездочный отель «Гранд-отель Видгоф» с общим номерным фондом 139 номеров. В ближайшие два года предполагается открытие двух гостиничных комплексов: 10-этажный пристрой к гостинице «Виктория» с 48 одноместными



номера и гостиница «Мелиот» напротив ледовой арены «Трактор», рассчитанная в основном на спортсменов и болельщиков.

1) Офисная недвижимость.

На рынке офисных помещений города Челябинска представлены помещения классов: А, В и С. Доминирующая часть основного предложения приходится на класс В. Общий объем предложения наиболее качественных офисных помещений (класс А и В) составил 111,1 тыс. кв. м.

В основном, наиболее качественные офисные помещения представлены классом В – 69,4 тыс. кв. м. или 62,5% от общего предложения. Офисы класса А составляют 37,5% от общего предложения или 32,1 тыс. кв. м. Объектами офисных центров класса А являются БЦ «Аркаим-Плаза» и БЦ «Челябинск-Сити».

Доля свободных площадей оценивается в 8% для помещений класса В и 15% – для класса А.

Арендные ставки, не включая НДС и операционные расходы, находятся в диапазоне:

- для класса А – от 500 руб./кв. м до 800 руб./кв. м в мес.;
- для класса В – 333 руб./кв. м до 633 руб./кв. м в мес.;
- для класса С – от 267 руб./кв. м до 475 руб./кв. м в мес.

Наиболее вероятные цены продажи офисных зданий целиком, не включая НДС, по классам составляли:

- по классу А – 45 000 – 65 000 руб./кв. м;
- по классу В – 28 000 – 53 000 руб./кв. м;
- по классу С – 20 000 – 38 000 руб./кв. м.

Сданные объекты представлены в таблице 2.1.

Таблица 2.1 - Сданные объекты

Объект	Адрес	Площадь	Дата открытия
БЦ «Свобода»	Свободы, 32	3 200	2003

## Окончание таблицы 2.1

Объект	Адрес	Площадь	Дата открытия
ОЦ «ВИПР»	Елькина, 45а	6 300	2005
БЦ «Аркаим Плаза»	Карла Маркса, 38	14 100	2005
БЦ «Челябинск-Сити»	Кирова, 159	20 740	2008

К замороженным объектам относят:

- БЦ «Монолит»;
- БЦ «Персей».

На данный момент в городе строится несколько офисных центров. Строительство некоторых объектов еще не началось, сроки реализации не определены девелоперами. Ориентировочная сдача объектов может прийти на 2018-2019 гг. В ближайшие полгода значительного изменения арендных ставок ждать не стоит. В наиболее качественных объектах, удовлетворяющих потребностям рынка, темпы роста арендных ставок будут на уровне инфляции.

Ставки капитализации могут превышать 12 - 14%.

### 2) Торговая недвижимость.

Первые качественные торговые центры Челябинска были введены в эксплуатацию в 2006-2007 гг. Большая часть крупноформатных объектов, которые были построены до этого времени, продолжают функционировать и сегодня. Одной из особенностей рынка торговой недвижимости Челябинска является перенасыщение площадями, не соответствующими современным представлениям о качественных объектах. Соотношение площадей качественных центров и объектов, которые не относятся к таковым, – 44% и 56% соответственно. Торговый сегмент Челябинска можно охарактеризовать как рынок, где этот дисбаланс ярко выражен. Такая же ситуация характерна для городов Пермь, Омск, Уфа.

Несмотря на то что рынок торговой недвижимости Челябинска пребывает в стадии активного роста – в 2011-2012 гг. было введено 6 крупных торговых объектов, – не все вновь введенные центры можно отнести к профессиональным. Одна из причин, которая существенно затрудняет развитие рынка качественной торговой недвижимости, – слабое присутствие в Челябинске международных и федеральных девелоперов.

Немаловажной чертой, характеризующей торговый сегмент Челябинска, является близость к крупному и развитому рынку Екатеринбурга (чуть более 200 км). Екатеринбург всегда оказывал и продолжает оказывать влияние на рынок торговой недвижимости Челябинска. Например, от города до ТРЦ «Мега» в Екатеринбурге несколько раз в неделю курсирует специальный автобус. Эта, на первый взгляд, несущественная информация, дает характеристику масштабов работы некоторых торговых проектов Екатеринбурга и оценку их зон охвата.

Несмотря на то что в 2015 году в Челябинске не был введен ни один качественный торговый центр, уровень обеспеченности сопоставим с другими «миллионниками» и составляет 322 кв. м на 1000 человек. Этот показатель в значительной мере может увеличиться за счет ввода в 2017 и 2018 году двух крупных качественных объектов – ТРЦ «Алмаз» и ТРЦ на пересечении ул. Свободы и Ленина. В конце 2015 года объем существующего предложения составил 368,1 тыс. кв. м; строящегося – 127 тыс. кв. м; планируемого – 182,6 тыс. кв. м.

По-прежнему остаются востребованными небольшие площадки стрит-ритейла по 70-150 кв. м, а также появляется устойчивый интерес к блокам в 250-300 кв. м. Наиболее востребованными остаются Центральный и Северо-Западный районы. Ставки аренды для помещений 100 кв. м в течение 2015 года увеличились и на сегодняшний день варьируются в диапазоне 250-600 долл./кв. м/год.

Рынок Челябинска привлекателен для новых розничных игроков: в 2017 году расширили свое влияние продуктовая сеть SPAR и обувная сеть Zenden. Сеть

товаров LEGO и розничная сеть ЕССО открыли свои первые магазины в 2015 и в начале 2017 года.

Сеть товаров LEGO и розничная сеть ЕССО открыли свои первые магазины в 2015 и в начале 2017 года.

На примере развития рынка торговой недвижимости Челябинска можно наблюдать тенденцию, которая в целом характерна для регионов России: челябинский рынок торговой недвижимости – наглядная иллюстрация процесса замещения региональных сетей крупными федеральными/международными операторами. На начальном этапе развития рынка доминировали локальные продуктовые сети: «Незабудка»/«ДАР Сити», сеть «Молния», «Теорема», «Сезам». В течение нескольких лет можно было наблюдать, как происходило обновление списка присутствующих в городе операторов. В настоящий момент в Челябинске функционируют как объекты крупных федеральных сетей (Metro С &С, «Гипермаркет «НАШ», «Ашан»), так и локальные операторы. Среди последних стоит назвать мультиформатную торговую сеть «Молния» (31 магазин в Челябинске и Челябинской области), магазины сети «Перспект», которую развивает компания ООО «Перспект-А» (9 объектов) и гипермаркет «Теорема». Внимания заслуживает и челябинская сеть магазинов «Пеплос», реализующая продукцию ЗАО ««Пеплос» Чебаркульская швейная фабрика» (входит в десятку крупнейших российских производителей мужской одежды), которую, учитывая регионы распространения, вполне можно назвать федеральной.

Данные по ставкам аренды, сданным объектам и новым проектам представлены в таблицах 2.2, 2.3, 2.4.

Таблица 2.2 – Ставки аренды

Формат магазина	Площадь, кв.м	Диапазон средних арендных ставок, долл. за 1 кв.м в год (без учета НДС)
Арендатор торговой галереи	>600	220 – 320
	250 – 600	400 – 600
	150 – 250	450 – 900
	50 – 150	800 – 1 000
	<50	1 200 – 2 000

Таблица 2.3 – Сданные объекты

Название	Адрес	Общая площадь (GVA), кв.м	Арендопригодная площадь (GLA) кв.м	Год ввода
Челябинский Торговый Центр	ул. Каслинская, 64	32 000	18 000	1975
ТК «Никитинский»	Революции пл.	14 000	8 300	1999
ТОК Бизнес-дом «Спиридонов»	пр. Ленина, 21В,	7 500	7 000	2000
ТК «Европа Азия»	ул. Кирова, 74	6 000	4 200	2000
ТК «Синегорье»	ул. Степана Разина, 9	28 200	14 600	2002
ТЦ «Каскад»	МОПРа пл., 10	11 000	7 700	2004
ТК «КС»	ул. Черкасская, 15	58 000	40 600	2004
«Алое Поле»	ул. Ленина, 64д	7 600	5 300	2005
ТК «Башня»	ул. Салютная, 27	9 000	6 300	2006
ТРЦ «Фокус»	ул. Молдавская, 16	70 000	32 000	2006
ТРК «Горки» («Сити-Парк»)	ул. Артиллерийская, 136	55 000	38 500	2007
ТК «Гостинный Двор»	ул. Коммуны, 60	21 700	15 200	2007
ТРК «Куба»	ул. Цвиллинга, 25	50 000	26 000	2008
ТК «Северо-Западный»	проспект Победы, 348/1	27 000	18 900	2008
ТЦ «Маяк для дома»	ул. Дарвина, 2	35 000	24 500	2009
ТРЦ «Родник»	ул. Труда, 203	135 000	63 000	2011
ТЦ «Гагарин парк»	ул. Труда, 183	50 000	33 000	2011
ТРК «Фиеста»	ул. Молодогвардейцев, 7	46 000	34 100	2011
ТРК «Урал»	ул. Воровского, 6	41 000	19 000	2011
ТК «Кольцо»	ул. Дарвина, 18	50 500	35 400	2011

### Окончание таблицы 2.3

Название	Адрес	Общая площадь (GVA), кв.м	Арендопригодная площадь (GLA) кв.м	Год ввода
Стройдепо в ТК «Усадьба»	Троицкий тракт, 76б	Около 5000		2 кв. 2015
Spar	Комсомольский пр-т, 113	н/д		4 кв. 2015
ТЦ «Фазенда»	ул. Новозелеваторная	13 900		2015
ТЦ «Лайнер»	ул. Б. Гагарина, 46	7 500	5 200*	2012

Таблица 2.4 – Новые проекты

Название	Адрес	Общая площадь (GVA), кв.м	Год ввода
ТРЦ «Родник», 2 очередь	ул. Труда, 203	12 000	2017
ТРЦ полуподземный под памятником Курчатову	пересечение пр-та Ленина и ул. Лесопарковой		3 кв. 2017
ТРЦ на улице Свободы	Пересечение Ленина и Свободы	35 000	2018
ТЦ «Магистраль»	ул. Братьев Кашириных	60 000	н.д.
ТРК «Алмаз»	Копейское ш.	222 000	4 кв. 2018
ТЦ «Ритейл-Парк»	пересечение ул. Блюхера и Днепропетровской	80 000	2017-2016
ТРЦ «Родник-2»	Копейское ш.	150 000	2018-2016
ТРК Cloud	ул. Салавата Юлаева	350 000	2017

Среди строящихся объектов стоит выделить только ТРЦ «Родник-2», общей площадью свыше 150 тыс. кв.м, однако точных данных о концепции проекта пока нет.

Среди актуальных трендов в Челябинске, как и во многих городах-«миллионниках» с развитым рынком торговой недвижимости, стоит отметить реконцепцию существующих торговых комплексов. Суммарная площадь

объектов, нуждающихся в обновлении дизайна, концепции или архитектуры, на сегодняшний день составляет около 100 тыс. кв. м.

Ставки аренды в торговых центрах в ближайшие два года, вероятнее всего, сохранятся на уровне 2015 года с незначительным увеличением. Ставки аренды на торговых улицах, учитывая возрастающий интерес локальных ритейлеров, будут увеличиваться.

Ставка капитализации могут превышать 11,5 - 12%.

### 3) Складская недвижимость.

Рынок качественных складских помещений города Челябинск представлен комплексами класса В. Количество предложений качественных объектов на рынке складской недвижимости довольно ограничено. Общий объем качественных складских площадей класса В составляет около 90 тыс. кв. м.

Ставки аренды по классу В составляют 167 – 250 руб./кв. м в мес.

Наиболее вероятные цены продажи зданий целиком, не включая НДС, в 2015 году складских комплексов находились в диапазоне:

- по классу В – 18 – 23 тыс. руб./кв. м;
- по классу С – 13,5 – 18 тыс. руб./кв. м.

Из крупнейших спекулятивных складских комплексов можно отметить СК «Каскад» общей площадью 26,4 тыс. кв. м и СК «Оптимум» площадью 7 тыс. кв. м.

В предкризисные годы девелоперы Raven Russia, PNK Group и VVV Company заявляли о планах по строительству крупных спекулятивных складских комплексов, однако данные планы были скорректированы в 2008-2009 гг. В результате ни одного крупного спекулятивного складского комплекса в регионе так и не было построено.

В среднесрочной перспективе существенных изменений сложившейся на рынке ситуации не ожидается. Текущий спрос удовлетворён. Появление современных складских площадей в регионе возможно вместе с реализацией проекта ТЛК «Южноуральский», а также в виде единичных объектов, возводимых

собственниками под собственные нужды. Значительных колебаний коммерческих условий также не предвидится.

Ставка капитализации могут превышать 13,5 - 14%.

#### 4) Гостиничная недвижимость

В настоящий момент на рынке гостиничной недвижимости города Челябинска функционирует 42 гостиницы общей площадью 93 тыс.кв. м. Совокупный объем предложения составил 2360 номеров, из которых на долю гостиниц 3\* и ниже приходится 77%. В Челябинске расположено 2 гостиницы категории 5\*, общий номерной фонд которых составляет 196 номеров - «Гранд-отель Видгоф» (139 номера), Отель «Березка» (57 номеров).

В Челябинске присутствуют лишь два профессиональных оператора - Heliopark Group (гостиница, расположенная в поселке Смолино - Heliopark Смолино, 61 номер) и Intercontinental Hotel Group (гостиница Holiday Inn – 54 номера).

В качественном предложении города только один объект, вместимость которого превышает 200 номеров – гостиница «Малахит» (3\*, 408 номеров). В наибольшем количестве объектов качественного предложения номерной фонд находится в пределах 100 – 250 номеров.

В августе 2011 года началось строительство нового четырехзвездочного отеля международного класса на пересечении ул. Труда и ул. Энгельса под руководством крупнейшего международного гостиничного оператора Rezidor Hotel Group. Предполагается, что в гостинице будет 192 комфортабельных номера, два ресторана, банкетный зал, помещения для конференций и переговоров, а также фитнес-клуб с крытым бассейном. Открытие гостиницы запланировано на 2017 год.

Обеспеченность гостиничными номерами Челябинска составляет 1,7 номера/1 000 жителей.

В Челябинске представлен в большей степени сегмент делового туризма. На его долю приходится порядка 80-90% всех прибывающих в город. Однако,



принимая во внимание программу администрации города по развитию туристических направлений в регионе, в перспективе можно ожидать увеличение доли рекреационного туризма.

Необходимо выделить периоды повышенной активности города, которые обусловлены фактором сезонности бизнеса и рекреационного туризма. В сегменте бизнес-туризма выделяют два периода: весенне-летний (март-июнь); осенний (сентябрь-ноябрь). В это время загрузка многих гостиниц достигает 70 - 90%, что обусловлено активным проведением в этот период выставок, конференций, встреч, которые генерируют потоки туристов.

Среднегодовой показатель заполняемости в сегменте 3 - 5\* составляет порядка 50-65%.

Поток приезжих в г. Челябинск осуществляется через аэропорт «Баландино». Всего за 2011 год аэропорт обслужил 834 тысячи пассажиров, что на 26% больше, чем в 2010 г. Согласно утвержденной областной программе «Развития туристско-рекреационной деятельности в Челябинской области на 2011–2016 гг.» планируется увеличение туристического потока, размещенных постояльцев в гостиницах на 143%.

Стоимость гостиничного номера зависит от категории гостиницы и типа номера. Средняя стоимость размещения в двухместном стандартном номере (стоимость включает НДС) в гостиницах категории 5\* варьируется от 5 200 до 7 500 руб., 4\* находится в пределах от 4 300 руб. до 5 000 руб., в гостиницах категории 3\* - от 900 руб. до 4 000 руб. В стоимость номера в большинстве случаев включен только завтрак. Пользование другими видами услуг оплачивается отдельно.

В начале 2012 года был введен в эксплуатацию второй по счету в городе пятизвездочный отель «Гранд-отель Видгоф» с общим номерным фондом 139 номеров. Девелопером проекта выступила ГК «Бовид». Управляющей компанией стала УК «Бовид», данная компания также занимается управлением ОЦ «Бовид»,

ГК «Березка», «Славянка». «Гранд-отель Видгоф» представляет собой 21-этажный ГОК: на 1 и 4-8 этажах расположены офисы.

В 2017 г. открыта гостиница под управлением гостиничного оператора Rezidor Hotel Group, номерной фонд составляет 192 номера.

В ближайшие два года планируются к открытию еще 3 гостиницы, одна из которых носит мировую известность («Rezidor Hotel Group»), общий номерной фонд данных гостиниц составит около 340 номеров.

## 2.2 Анализ факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

1) Социальные:

– базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;

– тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;

– тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;

– стиль и уровень жизни.

2) Экономические:

– общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;

– факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;

– факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

3) Физические:

– климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;

– экология;

– сейсмические факторы.

4) Политические (административные):

– политическая стабильность, безопасность;

– налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;

- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

1) Местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

2) Условия продаж:

- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
- условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

1. физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт.

архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др.

финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;
- стоимость строительства;
- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

### 2.3 Анализ наиболее эффективного использования недвижимости

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования - процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

В соответствии с Международными Стандартами Оценки наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование оцениваемого объекта, которое должно удовлетворять следующим критериям: являться физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т. е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т. е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т. е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

– быть максимально эффективным, т. е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для объектов недвижимости анализ наилучшего и наиболее эффективного использования состоит из следующих этапов:

1. Анализ местоположения, окружения, визуальной доступности, пешеходной и транспортной доступности. Анализ инфраструктуры района расположения.

2. Анализ рынка и его сегментов, релевантных исследуемому объекту. Анализ конкурентной среды.

3. Определение соответствия характеристик рассматриваемого объекта требованиям рынка.

4. Разработка рекомендаций по приведению характеристик объекта в соответствие с требованиями рынка.

5. Рассмотрение различных видов использования исследуемого объекта, их положительных и отрицательных сторон.

6. Определение группы потенциальных потребителей (арендаторов). Прогноз уровня доходов (арендных ставок). Позиционирование объекта.

7. Рекомендации по рыночной целесообразности использования объекта.

8. Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки.

Объектами анализа могут выступать земельные участки до 30 га, действующие и строящиеся объекты недвижимости, проекты, большие земельные территории, пр.

Выводы по разделу два.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих

непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т. е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т. е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т. е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т. е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

## 3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### 3.1 Оценка доходным методом

Объектом оценки является офисное здание непромышленной сферы, расположенной в спальной части Ленинского района города Челябинска по ул. Уральская, дом 7.

Здание находится недалеко от транспортных магистралей - троллейбуса, автобуса, маршрутного такси. Площадь земельного участка 4741 кв.м.

Оцениваемое здание расположено в 500 м троллейбусного кольца, вблизи недалеко от Челябинского кузнечнопрессового завода, к нему подходят автомобильные подъездные. пути.

Здание было построено и введено в эксплуатацию в 1963 году, оно имеет два этажа. Площадь здания составляет 842,8 кв.м. В настоящее время здание не эксплуатируется и к использованию непригодно: внутри здания отсутствуют перегородки, двери, отопление, водопровод, нарушена электропроводка, часть окон разбиты.

Помимо описанного здания имеется кладовая - одноэтажная постройка 1962 года, непригодная к эксплуатации.

В таблице 3.1 приводится краткая информация по оцениваемому объекту. На рисунке 3.1 показано местоположение анализируемого объекта на карте г. Челябинска.

Таблица 3.1 - Характеристика объекта оценки нежилого здания непромышленной сферы

Характеристики объекта оценки	
1. Информация по земельному участку	
1.1. Местонахождение	Поселок ЧКПЗ Ленинского района Челябинска
1.2. Рельеф участка	Ровный, спокойный
1.3. Площадь участка (кв.м)	4741
1.4. Категория земель	Земли поселений



Продолжение таблицы 3.1

Характеристики объекта оценки		
1.5. Разрешенное использование	Для эксплуатации зданий и сооружений	
1.6. Транспортная доступность	Объект оценки имеет благоприятное местоположение, имеет хорошую обеспеченность общественным транспортом: троллейбусами, автобусами и маршрутными такси, к объекту подходят автомобильные подъездные пути хорошего качества.	
1.7. Ближайшее окружение	Объект оценки находится в «спальном» районе, около троллейбусного кольца вблизи. В непосредственной близости от объекта оценки расположены жилые дома, школа.	
2. Информация по улучшениям		
2.1. Местонахождение	Ленинский район города Челябинска Ул. Уральская, 7	
2.2. Улучшения	Нежилое здание (непроизводственной сферы)	Нежилое здание (кладовая)
2.3. Общая площадь, кв.м	842,8	46,8
2.4. Краткое описание	Здание 1963 года постройки и ввода в эксплуатацию, двухэтажное. В настоящее время здание не эксплуатируется: внутри отсутствуют перегородки, двери отопление, водопровод, нарушена электропроводка, разбиты часть окон. К зданию подведены наружные инженерные сети.	Здание 1962 года постройки и ввода в эксплуатацию, одноэтажное. В настоящее здание не пригодно к эксплуатации
3. Юридические права		
3.1. Текущий юридический статус земельного участка	Собственность	
3.2. Вид собственности земельного участка	Право собственности: свидетельство о государственной регистрации права	
3.3. Текущий юридический статус улучшений	Собственность	Собственность

Окончание таблицы 3.1

Характеристики объекта оценки			
3.4.	Вид собственности на улучшение	Право собственности: свидетельство о государственной регистрации права	Право собственности: свидетельство о государственной регистрации права

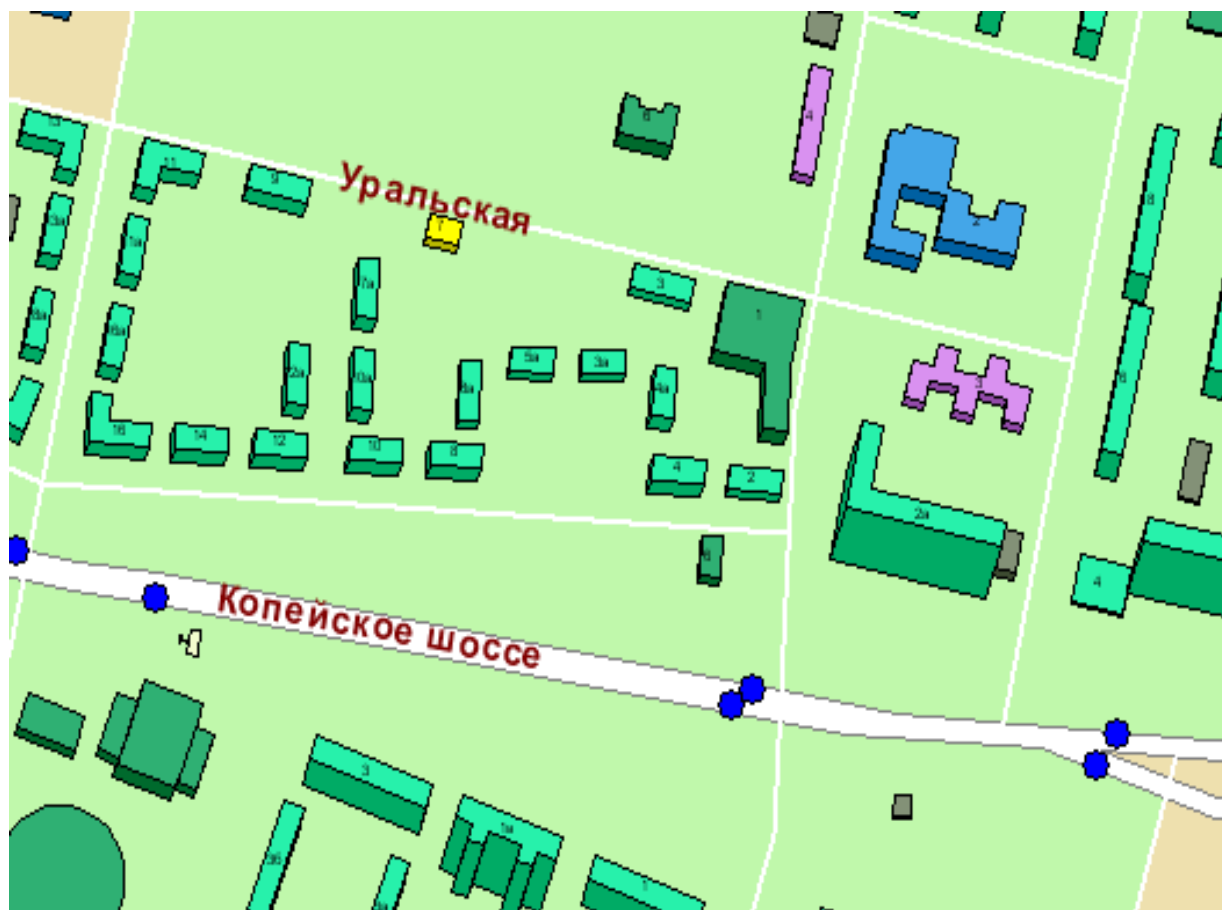


Рисунок 3.1 – Месторасположение оцениваемого объекта

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из принципа - стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данная недвижимость.

Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на «сегодняшние» деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1) Определение стоимости затрат по демонтажу существующих конструкций нежилого здания.

2) Определение стоимости затрат по строительству жилого крупнопанельного дома.

3) Определение рыночной стоимости продажи общей площади жилья.

4) Определение рыночной стоимости объекта оценки.

При проведении оценки применялся метод предполагаемого использования.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице 3.2.

Таблица 3.2 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
Общая площадь жилого дома (Расчетные данные)	кв.м.	4 741,00
Текущая сметная стоимость строительства 1 кв.м (общей площади) жилого дома с НДС	руб.	26 567,3
Текущая сметная стоимость строительства жилого дома (стр. 1 х стр.2)	руб.	125 955 675
Доля конструктивных элементов подлежащих сносу	%	66,21
Строительный объем существующего нежилого здания (Исходные данные)	куб.м	3 349
Справочная стоимость 1 куб.м объекта	руб.	12 362
Коэффициент на демонтаж существующих конструкций		0,4
Стоимость демонтажа существующего нежилого здания (стр.4/100% х стр.5 х стр.6 х стр.7)	руб.	10 964 496
Затраты по строительству жилого дома	руб.	136 920 170,7
Рыночная стоимость 1 кв.м общей площади жилья	руб.	33 500
Рыночная стоимость общей площади нового жилья (стр. 1 х стр. 10)	руб.	158 823 500
Текущая стоимость дохода (стр. 11 - стр.9)	руб.	21 903 329,3

### 3.2 Оценка затратным методом

Затратный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа. В работе использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества - оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Классический затратный подход к оценке зданий обычно начинается с оценки полной стоимости их воспроизводства - стоимости строительства в текущих ценах точной их копии с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, «несоответствия» и устаревание, что и у объекта оценки. При этом определялась его полная восстановительная стоимость, из которой затем вычиталась сумма накопленного износа.

Схема оценки предусматривала три этапа.

На первом этапе проводилась оценка стоимости улучшений по укрупненным показателям восстановительной стоимости в ценах на 01.01.2018 г. (по техническим характеристикам оцениваемых объектов). Далее определялся индекс изменения цен на строительно-монтажные работы на дату оценки, и рассчитывалась восстановительная стоимость на дату оценки.

На втором этапе определялись все виды износов здания (физический, функциональный и внешний).

На третьем этапе рассчитывалась оценка рыночной стоимости объекта как разница между восстановительной стоимостью и величиной накопленного износа.

Оцениваемые здания предназначены для создания условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для организации производственного процесса, для руководящего персонала и работников организации, а также для хранения материальных ценностей. Основными конструктивными элементами здания являются: фундаменты, стены, внутренние перегородки, перекрытия и кровля.

В состав зданий входят инженерные коммуникации, расположенные внутри и необходимые для нормальной его эксплуатации: система отопления, внутренние сети водопровода и канализации со всеми устройствами; внутренняя система силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой; внутренние телефонные сети; вентиляционные устройства общесанитарного назначения.

Определение полной восстановительной стоимости здания проводилось на основе удельных стоимостных показателей в уровне сметных цен на 01.01.2008г. на единицу строительного объема (укрупненных показателей восстановительной стоимости). Затем с помощью системы индексов эти стоимостные показатели «пересчитывались» к уровню стоимости на дату оценки (по данным Справочника «ЧелСЦена», ч.2 за январь и ноябрь 2007 г.).

Основной формулой расчета полной восстановительной (ПВС) стоимости являлась:

$$\text{ПВС} = \text{УПВС}_{\text{до}} * V * П * Н, \quad (3.1)$$

где УПВС<sub>до</sub> - укрупненный показатель восстановительной стоимости на единицу строительного объема в ценах 2017 года, с учетом регионально-экономического коэффициента по классу конструктивных систем зданий на 01.01.2018 г. КС-1, руб./м<sup>3</sup>;

V - абсолютная величина строительного объема здания, куб. м;

Н - норматив налога на добавленную стоимость, доля;

П - норматив прибыли застройщика, доля.

Значение укрупненного показателя восстановительной стоимости здания непроектной сферы определялось по справочнику «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» (данные на 01.01.2018г.).

Переход к ценам на дату оценки осуществлен с помощью индексов удорожания строительства, разработанных межведомственной комиссией по ценовой политике в строительстве при администрации Челябинской области. Результаты расчета восстановительной стоимости здания приведены в таблице 3.3.

Таблица 3.3 - Расчет укрупненного показателя восстановительной стоимости строительства 1 куб.м объекта

Наименование	Величина индекса i	Обоснование
Справочная стоимость 1 куб.м объекта в целом на 01.01.2018 г. (Объект: здания, построенные по технологиям, применявшимся до 1984 г., объемом до 5000 куб.м.)	3477,14	Справочник оценщика. Общественные здания, код 3.4.4.050-3.4.4.052, прил.2
Увеличение среднего индекса по объектам жилищного строительства за рассматриваемый период	3,63	Справочник «ЧелСЦена», ч.2, выпуски 1 и 11 «Сводная таблица индексов изменения стоимости СМР по объектам-представителям к базисным ценам 2000 г. (без НДС)
Регионально-экономические коэффициенты по классу конструктивных систем зданий на 01.01.2008 г. КС-1 Средняя стоимость 1 куб.м объекта с учетом индекса удорожания на дату оценки, руб.	0,83 10476,3	Справочник оценщика. Общественные здания, раздел 5.1 Расчетное значение: стр.1 * стр.2 * стр.3

При расчете прибыли застройщика оценщики исходить из следующих соображений:

- финансирование строительства может целесообразно осуществляться застройщиком, заказчиком, или подрядчиком путем получения банковского кредита;
- нормы задела в строительстве должны соответствовать нормам продолжительности строительства;

– прибыль застройщика, закладываемая в стоимость строительства, должна как минимум покрывать платежи за пользование кредитом за весь период строительства, страховую премию (как правило, страхование имущества является обязательным условием при получении кредита) и обеспечивать получение безрискового дохода по вложенным инвестициям.

При расчёте учитывают следующие моменты:

1) Средний срок строительства аналогичного объекта составляет около 1 года (см. Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений СНиП). Исходя из уровня кредитных ставок коммерческих банков, который по состоянию на дату оценки составлял 10-12 % годовых, (данные банков Челябинской области: Сбербанк, Челябинвестбанка, Сбербанка РФ, Челиндбанка) и равномерности освоения средств в течение годового срока возведения объекта оценки прибыль застройщика можно определить, как половину объема необходимых капитальных вложений умноженную на ставку кредита. Прибыль застройщика составила 10 %.

2) Страхование рисков имущества. была принята по данным страховых компаний города Челябинска: ВСК, Югория и др., ставки по аналогичному виду имуществу и составила 7%;

3) Безрисковая ставка дохода была принята по ставкам по валютным депозитам на срок 1 год и составила 7%.

Таким образом, прибыль застройщика составила 24 %.

Результаты расчетов восстановительной стоимости здания на дату оценки представлены в таблице 3.4.

Таблица 3.4 - Результаты расчетов восстановительной стоимости здания на дату оценки

Наименование объекта	Строительный объем, куб м	Стоимость 1 куб.м., руб.	Обоснование	Прибыль застройщика, доля	НДС доля	Восстановительная стоимость, руб.
Офисное здание	3349	10476,3	Табл.28	1,24	1,18	51 336 560,3

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности, наступившего в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Строительные объекты, входящие в объект оценки, подвержены естественному физическому старению и постепенному разрушению, т.к. на них в условиях эксплуатации действуют внешние факторы: механические, климатические, биологические, термические, радиационные, электромагнитные и специальные среды (ГОСТ 21964-76 «Внешние воздействующие факторы»). В результате чего в строительных элементах и конструкциях возникают напряжения и деформации, приводящие к возникновению трещин, сколов, отслоений, выбоин и других нарушений их целостности.

К этому следует добавить, что под действием комплекса агрессивных атмосферных и эксплуатационных факторов в строительных материалах развиваются коррозионные процессы (выветривание, увлажнение, промерзание, выщелачивание, высолы, ржавчина, загнивание и др.), которые с течением времени также нарушают целостность конструкций и являются причиной их физического износа, старения и разрушения.

Таким образом, физический износ объекта – это потеря его стоимости в результате естественных и эксплуатационных процессов физического изнашивания и старения как его конструктивных элементов, так и всего объекта в целом.

Под физическим износом строительных конструкций и элементов, систем инженерного оборудования и здания в целом понимают также утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (например, прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов, а также хозяйственное и жизненной деятельности человека.

Физический износ на момент его определения выражался соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих



повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Весьма интенсивно повреждаются и разрушаются те конструктивные элементы, которые испытывают значительные по величине и продолжительности агрессивные воздействия среды эксплуатации или подвержены большим механическим нагрузкам. Это, прежде всего, ограждающие конструкции объекта оценки: кровля, наружные стены, заполнение оконных и дверных проемов, а также элементы несущего каркаса - фундаменты, колонны, балки, фермы, элементы перекрытий и покрытий.

Особенно быстро выходят из строя элементы запорной арматуры и трубопроводы внутренней разводки санитарно-технических устройств (водопровода, отопления, канализации) и элементы системы электроснабжения. В зависимости от функционального назначения и режима эксплуатации строительного объекта интенсивно могут изнашиваться покрытия его полов и внутренняя отделка.

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

Источником информации о техническом состоянии здания, отдельных строительных конструкций и инженерных систем в данной работе послужили материалы натурного обследования, выполненного экспертами с использованием визуальных и инструментальных методов исследований.

В соответствии с действующей в настоящее время методикой, физический износ здания в целом определяли принятым в технической инвентаризации методом сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов (по доле восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания). При этом признаки физического износа устанавливали путем осмотра (визуальный способ) и с использованием простейших приспособлений (уровень, отвес, метр и т.п.).

Таким образом, выявляли и учитывали параметры, которые уменьшают полезность здания, и оценивали их влияние на стоимость объектов.

Величину физического износа объекта определяли в процентах по формуле (3.2):

$$Q_f = \sum q_i \cdot l_i, \quad (3.2)$$

где  $q_i$  - фактический износ  $i$ -го конструктивного элемента каждого объекта;

$l_i$  - удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости здания.

Для оценки технического состояния и физического износа объекта оценки разработана специальная методика с классификацией и ранжированием характеристик степени повреждений по пяти основным группам.

Классификация степени повреждения строения представлены в таблице 3.5.

Таблица 3.5 - Классификация степени повреждения строения

Степень повреждения	Характер повреждения	Рекомендуемые мероприятия
1) Слабая (физ. Износ 5...20%)	Незначительные повреждения, отклонение технических характеристик в пределах установленных в паспортных данных	Объект полностью отвечает эксплуатационным требованиям.
2) Средняя (физ. износ 21...40%)	Повреждения отдельных частей и узлов, не изменяющие основные технические характеристики объекта	Требуется мелкий и-средний ремонт отдельных частей и узлов
3) Сильная (физ. износ 41...60%)	Повреждения значительные, существенно снижающие технические характеристики и объекта	Требуется капитальный ремонт и замена отдельных частей и узлов, влияющих на работоспособность объекта
4) Очень сильная (физ. износ 61...80%)	Повреждения основных частей и узлов носят аварийный характер	Требуется капитальный ремонт, усиление и замена основных частей и узлов объекта
5) Полная (физ. износ 81... 100%)	Сооружения частично или полностью разрушено.	Дефекты неустранимы. Ремонт и восстановление нецелесообразны

По результатам визуального обследования технического состояния объектов оценки были определены величины физического износа.

Результаты обследования технического состояния объектов оценки-приведены в таблице 3.6.

Таблица 3.6 - Оценка технического состояния и расчет физического износа (нежилое здание (непроизводственной сферы) 1963 года постройки)

Конструктивные элементы	Описание конструктивных элементов и инженерных систем	Повреждения и дефекты конструктивных элементов	Удельный вес элемента	Физический износ элемента, %	
				Оценка	Средне-взвешенный
Подземная часть	Железобетонные блоки	трещины, нарушение поверхностного слоя, отставание штукатурного слоя в цокольной части, -	6	35	2,10
Стены наружные с отделкой	Шлакоблок, облицовка силикатный кирпич	выкрашивание штукатурного слоя, трещины, рассыпание кирпича из швов кладки, отслаивание	17,02	35	5,96
Внутренние стены и перегородки	Кирпичные, дощатые	Разрушены	6	65	3,90
Перекрытия и покрытия	Железобетонные плиты	трещины, прогнивание, протечки	13	40	5,20
Кровля	Шифер, по деревянной обрешетке	отколы, просветы, нарушение целостности покрытия	4,99	50	2,50
Полы	Дощатые с окраской, линолеум	частичное отсутствие покрытия, прогнивание	13	100	13,00
Проемы	Двери деревянные, окна двойные	Прогнивание, частичное отсутствие остекления, перекашивания	11,02	55	6,06

Окончание таблицы 3.6

Конструктивные элементы	Описание конструктивных элементов и инженерных систем	Повреждения и дефекты конструктивных элементов	Удельный вес элемента	Физический износ элемента, %	
				Оценка	Средневзвешенный
Отделка потолков, внутренних стен	Оштукатурено, побелено, покрашено	Отслаивание штукатурки, трещины	9	100	9,00
Отопление, вентиляция	Центральное, естественная	Не работает, требуется полностью замена труб	4,83	100	4,83
Водоснабжение и канализация	Стальные и чугунные трубы	Не работает, требуется полностью замена труб	5,45	100	5,45
Электро-снабжение и освещение	Скрытая проводка	Требуется полностью замена электропроводки	2,69	90	2,42
Слаботочные системы	Открытая проводка	Требуется полностью замена электропроводки	0,8	100	80
Прочие конструкции	Лестницы выхода бетонные, отмостки бетонные, площадки	трещины, проседание, выветривание	6,2	50	3,72
Итого	Физический износ здания		100	-	55

Функциональный износ имущества - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Функциональный износ является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования, он также может быть вызван временными факторами, как-то: моральное устаревание использованных материалов и конструкций.

Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми. Функциональный износ обычно вызван качественными недостатками использованных материалов использованных конструкций. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае износ считается неисправимым. Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Классификационные признаки этого износа содержатся в таблице 3.7.

Таблица 3.7 - Классификационные признаки функционального износа

Тип	Содержание	Характерные признаки	Способ определения
Исправимый	Характерные признаки и способ определения	Разница капитализированного увеличения дохода и стоимости устранения положительна	Сравнивается стоимость устранения минус возврат материалов и добавляемая стоимость недвижимости
Исправимый	Недостатки, требующие добавления элемента	Позиций нет, но они должны быть по современным нормам	Разница в стоимости работ в существующем здании и в строящемся
Исправимый	Недостатки, требующие замены или модернизации элементов	Позиции есть, но не соответствуют современным нормам	Стоимость существующего элемента минус его физический износ плюс стоимость демонтажа минус возврат материалов плюс стоимость работ по новому элементу

Окончание таблицы 3.7

Исправимый	Сверхулучшения	Позиции есть, но они не нужны по рыночным требованиям	Стоимость сверхулучшений минус его физический износ плюс стоимость демонтажа минус возврат материалов
Неисправимый	Характерные признаки и способ определения	Разница капитализированного увеличения дохода и стоимости устранения отрицательна	Сравнивается стоимость устранения, минус возврат материалов и добавляемая стоимость недвижимости
Неисправимый	Недостатки, требующие добавления элемента	Позиций нет, но они должны	Стоимость устройства недостающей
Неисправимый	Недостатки, требующие замены или модернизации элементов	Позиции есть, но не соответствуют современным нормам	Стоимость существующего элемента минус его физический износ плюс стоимость демонтажа, минус возврат материалов плюс капитализированная потеря
Неисправимый	Сверхулучшения	Позиции включенные в новое строительство, но которых быть не должно	Стоимость нового строительства избыточных позиций минус их физический износ плюс капитализированная стоимость дополнительных издержек. на ее

Принимая во внимание классификацию, приведенную в табл. 3.6, размер функционального износа при оценке данного объекта был принят равным 0%.

Внешний износ имущества - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации, которая оказывает непосредственное влияние на доходность использования объекта.

При оценке экономического износа учитывалась общая экономическая ситуация в Челябинской области и потребность в аналогичных объектах. Рынок аналогичных объектов активный, они пользуются спросом, поэтому в данном случае экономическое устаревание принято равным 0%.

Накопленный износ - уменьшение восстановительной стоимости или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих причин и определяется по формуле:

$$И_{н} = 1 - (1 - И_{ф})(1 - И_{функ.})(1 - И_{эк}), \quad (3.3)$$

где  $И_{н}$  - накопленный износ;

$И_{ф}$  - физический износ;

$И_{функ.}$  - функциональный износ;

$И_{эк}$  - экономическое устаревание.

Результаты расчетов рыночной стоимости здания предоставлены в таблице 3.8.

Таблица 3.8 - Результаты расчетов рыночной стоимости здания

Наименование объекта	Восстановительная стоимость в текущих ценах с НДС, руб.	Износы, %			Рыночная стоимость, руб.
		Физический	Внешний	Накопленный	
Офисное здание	51 336 560,3	65	0	65	21 689 696,7

Рыночная стоимость нежилого здания (кладовой) равна нулю: утилизационная стоимость этого здания (наружные стены с учетом износа: около 600 шт. блока стандартного серого размером 390 \* 190 \* 1900 мм общей стоимостью 3650 руб. - 12,88 руб./шт. \* 600 шт. \* (1-60%/100%) \* 1,18 и стоимость затрат по разборке этих стен равны.

В практике определения рыночной стоимости таких объектов стоимость принимается равной одному рублю.

Стоимость земельного участка рассчитана исходя из следующих показателей:

– данные о продаже-покупке земли;

- данные об уровне ставок земельного налога;
- данные о кадастровой стоимости земельного участка.

При расчете стоимости земельного участка по данным о предложениях по купле-продаже необходимо основываться на стоимости земельных участков, расположенных в непосредственной близости от оцениваемого участка. Для расчета стоимости земельного участка использованы данные о предложениях по продаже земельных участков в районе расположения оцениваемого земельного участка. Корректировка стоимости земельных участков по местоположению производилась по показателям градостроительной ценности территорий города Челябинска исчисленных основании «Положения о дополнительных требованиях к застройщикам при предоставлении земельных участков под строительство в городе Челябинске».

Исходные данные представлены в таблице 3.9.

Таблица 3.9 - Исходные данные для расчета стоимости земельного участка

Местонахождение земельного участка (категория земель)	Ул. Уральская, 7	Ул. Молодогвардейцев
Площадь земельного участка, кв.м	4741	1100
Источник информации	Исходные данные	Сайт: chelreal.ru
Стоимость продажи, руб.	—	3 000 000
Кадастровый номер зоны	03 15	06 03
Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	-	2 727
Кадастровая стоимость 1 кв.м земельной участка, руб.	5352,24	5565,37
Ставка земельного налога, руб./кв.м	27,48	35,76
Скорректированная стоимость 1 кв.м земельной участка по местоположению:	-	-
Относительно кадастровой стоимости, руб	2 623	-
Относительно земельного налога, руб.	2 096	-



### Окончание таблицы 3.9

Местонахождение земельного участка (категория земель)	Ул. Уральская, 7	Ул. Молодогвардейцев
Среднее значение скорректированной стоимости 1 кв.м земельного участка, руб.	2 360	-
Рыночная стоимость земельного участка (с учетом округления), руб.	11 189 000	-

Рыночная стоимость объекта оценки была рассчитана с использованием вышеизложенных методик.

Расчет по объекту оценки затратным подходом приведен в таблице 3.10.

Таблица 3.10 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом с НДС (руб.)

Наименование	Площадь, кв.м	Значение, руб.
Рыночная стоимость офисного здания	842,8	21 689 697
Рыночная стоимость земельного участка	4741	11 189 000
Итого	-	32 878 697

Таким образом, общая стоимость рыночной стоимости офисного здания и земельного участка составляет 32878697 руб.

### 3.3 Сравнительный подход

Рассмотрим оценку бизнеса рыночным (сравнительным) подходом на примере аналогичного помещения, расположенного по адресу: Россия, Челябинск, Свердловский тракт, 28А/6, Курчатовский, Челябинск, Челябинская область.

Отметим, что корректировка цен в связи с различными условиями финансовых расчетов при приобретении объекта-аналога или объекта оценки аренды рассчитывается на основе определения платы за кредит, полученный покупателем у финансовой структуры, или на основе дисконтирования денежных

потоков ипотечного кредита, полученный покупателем у продавца, при рыночной норме процента.

Определим величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого объекта недвижимости, если известно, что цена реализации проданного объекта — 22500 тыс. руб.; время сделки по проданному объекту — 7 месяцев до даты оценки; площадь проданного и оцениваемого объекта — 1000 кв. м; анализ рынка недвижимости показал устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости на 0,5% ежемесячно.

Определим относительную величину корректировки на время продажи:

$$7 * 0,5 = 3,5 \%$$

Итак, определим величину скорректированной цены проданного объекта относительно оцениваемого:

$$P^* = 22500 / 1,035 = 21739,13 \text{ тыс. руб.}$$

Итак, величина корректировки цены продажи объекта составляет 760,87 тыс. руб.

### 3.4 Согласование результатов оценки

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости.

Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. На идеальном (открытом и конкурентном) рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно проинформированы, производители могут быть неэффективны. По этим и другим причинам подходы могут давать различные показатели стоимости, которые оценщик сопоставляет между собой, проводя процедуру согласования.

Как указано в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1), выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

Иными словами, для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Для определения удельного веса для каждого результата применения каждого подхода необходимо проведение количественного и качественного анализа, учитывающего следующие факторы:

- цель оценки и предположительное использование ее результатов;
- определяемый вид стоимости;
- вид прав собственности;
- количество и качество данных, использованных в расчетах;
- уровень контроля рассматриваемой доли собственности;
- уровень ликвидности оцениваемой недвижимости.

Оценщик определяет относительную значимость, применимость и обоснованность каждого показателя стоимости на основе таких критериев, как адекватность, качество информации, точность оценки и количество доказательств.

В условиях рыночной экономики ведущее значение отдаётся доходному подходу. Основываясь на мнении экспертов, были получены значения весовых

коэффициентов по определению итоговой величины рыночной стоимости анализируемого объекта.

Для затратного подхода коэффициент составил 0,2, для доходного соответственно 0,6, а для сравнительного – 0,2.

Результаты расчетов по определению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки с использованием весовых коэффициентов представлены в таблице 3.11.

Таблица 3.11 - Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки путем согласования

Наименование	Подходы		
	затратный	доходный	сравнительный
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	21 689 696,7	21 903 329,3	21 739 130
Весовые коэффициенты, доля	0,2	0,6	0,2
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	21 827 762,92		

По результатам выполненной оценки отмечено, что рыночная стоимость единого объекта недвижимости включает в себя:

- земельный участок общей площадью 4741 кв.м.;
- нежилые здания (непроизводственной сферы) общей площадью 842,8 кв.м.;
- итого величина рыночной стоимости объекта оценки составила: земельный участок 11 189 000 руб. и 21 827 762,92 руб.

Вывод по разделу три.

Объектом оценки в практической части работы является оофисное здание непроизводственной сферы, расположенной в спальной части Ленинского района города Челябинска по ул. Уральская, дом 7. Здание использования как дошкольное образовательное учреждение. Оцениваемое здание расположено около троллейбусного кольца, вблизи недалеко от Челябинского кузнечнопрессового завода. Площадь здания составляет 842,8 кв. м. В настоящее время здание не эксплуатируется и к использованию непригодно. Помимо

описанного здания имеется кладовая - одноэтажная постройка 1962 года, непригодная к эксплуатации.

По результатам выполненной оценки отмечено, что рыночная стоимость единого объекта недвижимости включает в себя:

- земельный участок общей площадью 4741 кв.м.;
- нежилые здания (непроизводственной сферы) общей площадью 842,8 кв.м.;
- итого величина рыночной стоимости объекта оценки составила: земельный участок 11189000 руб. и 21827762,92 руб.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В работе на основании проведенного исследования сделаны следующие выводы.

Оценка – это методически обоснованное мнение эксперта о стоимости объекта недвижимости и процесс ее определения.

Стоимость не является характеристикой, которая сама по себе присуща недвижимости: наличие стоимости зависит от желания людей, необходимо наличие покупательной способности, полезности и относительной дефицитности.

Спрос — количество данного товара или услуг, находящееся на рынке платежеспособных покупателей.

Полезность — способность имущества удовлетворять некоторые потребности человека.

Дефицитность — ограниченность предложения.

Возможность отчуждаемости объектов – это возможность передачи имущественных прав, что позволяет недвижимости переходить из рук в руки (от продавца к покупателю), т. е. быть товаром.

В рыночных условиях выделяют различные виды стоимости недвижимости:

– рыночная – это наиболее вероятная цена продажи объекта на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях в своих интересах покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не испытывают давления чрезвычайных обстоятельств;

– потребительская (в использовании) – это стоимость недвижимости для специфического потребителя, максимальная сумма, которую можно получить от продолжения владения и последующей продажи имущества;

– инвестиционная – это стоимость оцениваемого объекта для специфического инвестора; прирост рыночной стоимости объекта недвижимости в результате инвестирования;

- страховая – рыночная стоимость объекта, определяемая для целей страхования; обычно это стоимость замещения или восстановительная стоимость;
- замещения – это стоимость нового объекта недвижимости с идентичными функциональными свойствами, но с использованием современных материалов, конструкция и оборудования;
- восстановительная – это стоимость воспроизводства объекта недвижимости, т.е. сумма издержек на строительство точной копии оцениваемого объекта;
- залоговая – рассчитывается на основе рыночной стоимости для кредитования;
- ликвидационная – это стоимость при вынужденной продаже; она идентична рыночной стоимости, но ограничена сроками проведения оценки, маркетинговых исследований и продвижения на рынок, которые необходимы для получения наилучшей цены;
- для налогообложения — стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов - это рыночная или восстановительная стоимость в зависимости от объекта недвижимости; в России используется инвентаризационная стоимость, базирующаяся на восстановительной;
- утилизационная — стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;
- действующего предприятия — стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства; при этом оценка стоимости отдельных объектов предприятия заключается в определении вклада, который вносят эти объекты в качестве составных компонентов действующего предприятия.

Чем ближе полученное в процессе оценки значение стоимости объекта к истинному, тем меньше вероятность ошибки при принятии решений в области

управления недвижимостью. Поэтому оценке должен предшествовать системный анализ параметров и характеристик объекта, а также факторов внешней среды.

Известно несколько десятков методов оценки недвижимости, используемых для различных объектов. Выбор того или иного метода оценки зависит от ряда факторов, таких как характер объекта, функции и цели оценки. Рекомендуется выбирать наибольшее количество используемых методов, чтобы при согласовании оценки получить наиболее точную стоимость.

Все методы группируются в три подхода к оценке недвижимости:

- сравнительный;
- доходный;
- затратный.

Объектом оценки в практической части работы является офисное здание непромышленной сферы, расположенной в спальной части Ленинского района города Челябинска по ул. Уральская, дом 7. Здание использования как дошкольное образовательное учреждение. Оцениваемое здание расположено около троллейбусного кольца, вблизи недалеко от Челябинского кузнечнопрессового завода. Площадь здания составляет 842,8 кв. м. В настоящее время здание не эксплуатируется и к использованию непригодно. Помимо описанного здания имеется кладовая - одноэтажная постройка 1962 года, непригодная к эксплуатации.

По результатам выполненной оценки отмечено, что рыночная стоимость единого объекта недвижимости включает в себя:

- земельный участок общей площадью 4741 кв.м.;
- нежилые здания (непромышленной сферы) общей площадью 842,8 кв.м.;
- итого величина рыночной стоимости объекта оценки составила: земельный участок 11189000 руб. и 21827762,92 руб.



## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации: офиц. текст: по состоянию на 20.03.2018.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации: офиц. текст: по состоянию на 20.03.2018.
- 3 Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): офиц. текст: по состоянию на 20.03.2018.
- 4 Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»: офиц. текст: по состоянию на 20.03.2018.
- 5 Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: офиц. текст: по состоянию на 20.03.2018.
- 6 Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости / А.А. Варламов, С.И. Комаров. - М.: Форум, 2012. - 288 с.
- 7 Дамодаран, Асват Оценка стоимости активов / Асват Дамодаран. - М.: Попурри, 2018. - 272 с.
- 8 Комаров, С. И. Оценка объектов недвижимости. Учебник / С.И. Комаров, А.А. Варламов. - М.: Форум, Инфра-М, 2018. - 352 с.
- 9 Круглякова, В. М. Оценка объектов недвижимости. Практикум для бакалавров и магистров. Учебное пособие / В.М. Круглякова, В.Я. Мищенко, А.Н. Борисов. - М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2012. - 152 с.
- 10 Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В.А. Литовченко, В.И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2015. - 432 с.
- 11 Луков, А. В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культуры на рынке недвижимости / А.В. Луков, И.Л. Владимирова, В.В. Холщевников. - М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2017. - 344 с.
- 12 Наназашвили, И. Х. Оценка недвижимости / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко. - М.: Архитектура-С, 2015. - 200 с.

13 Натенберг, Шелдон Опционы. Волатильность и оценка стоимости. Стратегии и методы опционной торговли / Шелдон Натенберг. - М.: Альпина Паблишер, 2018. - 546 с.

14 Натенберг, Шелдон Опционы. Волатильность и оценка стоимости. Стратегии и методы опционной торговли / Шелдон Натенберг. - М.: Альпина Паблишер, 2016. - 546 с.

15 Основы оценки стоимости имущества. - М.: КноРус, 2017. - 272 с.

16 Оценка недвижимости / ред. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, и др.. - М.: Финансы и статистика, 2016. - 496 с.

17 Оценка недвижимости. - М.: Финансы и статистика, 2017. - 560 с.

18 Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул и др. - М.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, АНО «ИПЭВ», 2012. - 472 с.

19 Симионова, Н. Е. Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства / Н.Е. Симионова. - М.: Феникс, 2017. - 368 с.

20 Слюсаренко, В. А. Определение стоимости недвижимого имущества. Учебник / В.А. Слюсаренко. - М.: Academia, 2018. - 288 с.

Фридман О. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости (Income Property appraisal and analysis) / Фридман, Одруэй Джек. - М.: Дело, 2017. -

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### ПРИЛОЖЕНИЕ А. Объект аналог

Объект аналог «Россия, Челябинск, Свердловский тракт, 28А/6, Курчатовский,  
Челябинск, Челябинская область (вид снаружи)



ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Местоположение объекта оценки

