

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, директор
ООО «УралСтройТорг»
Г. Челябинск

_____ М.В. Акобян
_____ 2018 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, к.э.н.
доцент

_____ М. С. Овчинникова
_____ 2018 г.

Оценка коммерческой недвижимости
(на примере предприятия сферы услуг пекарня «Чудо-печь»)

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ– 38.03.01.2018.444.ПЗ ВКП

Руководитель проекта, старший
преподаватель

_____ А.А. Васильченко
_____ 2018 г.

Автор работы
студент группы ЭУ-553

_____ М.С. Злоказова
_____ 2018 г.

Нормоконтролёр, к.т.н., доцент

_____ М.К. Ветров
_____ 2018 г.

Челябинск 2018

АННОТАЦИЯ

Злоказова М.С. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости в целях страхования. – Челябинск: ЮУрГУ, ЭиУСЗ, 2018, 80 с., 12 табл., библиограф. список – 21 наим., 3 ил., 5 приложения, 15 л. раздаточного материала, ф. А4

Цель работы - определение рыночной стоимости коммерческой недвижимости на примере административного здания организации «Чудо-печь». Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи: проанализировать основные принципы и особенности оценки недвижимости; исследовать основные подходы к оценке недвижимости; рассмотреть методологию оценки коммерческой недвижимости; исследовать понятие коммерческой недвижимости и ее отличие от прочих видов недвижимости; проанализировать рынок коммерческой недвижимости в г. Челябинске; произвести организационно-экономическую характеристику предприятия; произвести оценку объекта недвижимости доходным подходом, рыночным подходом, затратным подходом.

Объектом исследования является рыночная стоимость, предметом изучения выступает процесс формирования рыночной стоимости на примере административного здания организации «Чудо-печь».

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	10
1.1 Основные принципы и особенности оценки недвижимости	10
1.2 Основные подходы к оценке недвижимости.....	14
1.3 Методология оценки коммерческой недвижимости	27
2. ПРАКТИКА ОЦЕНКИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КОМПАНИИ СФЕРЫ УСЛУГ ПЕКАРНЯ «ЧУДО-ПЕЧЬ».....	33
2.1 Понятие коммерческой недвижимости и ее отличие от прочих видов недвижимости.....	33
2.2 Рынок коммерческой недвижимости	41
2.3 Организационно-экономическая характеристика предприятия	46
2.4 Описание объекта недвижимости	50
2.5 Задачи на оценку объекта недвижимости.....	53
3 ОЦЕНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ «ЧУДО-ПЕЧЬ».....	59
3.1 Оценка доходным подходом	59
3.2 Оценка затратным (рыночным) подходом.....	64
3.3 Оценка затратным подходом	71
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	76
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	79
ПРИЛОЖЕНИЕ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А.	81
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.	82
ПРИЛОЖЕНИЕ В.	83
ПРИЛОЖЕНИЕ Г.	84
ПРИЛОЖЕНИЕ Д.....	85

ВВЕДЕНИЕ

Переход нашей страны к рыночной экономике потребовал углубленного развития ряда новых областей науки и практики, в частности, оценки стоимости недвижимости.

Сейчас на рынке недвижимости представлены жилые квартиры и комнаты, офисные здания и помещения, здания производственного и торгового назначения, коттеджи, дачи и сельские дома с земельными участками. Следует учитывать региональные особенности рынка недвижимости.

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

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой сложный и уникальный процесс, поскольку практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта. Даже в том случае, когда здания построены по одному типовому проекту, но расположенные на разных земельных участках, их стоимость может значительно различаться.

Актуальность темы дипломной работы обусловлена тем, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости.

Цель работы - определение рыночной стоимости коммерческой недвижимости на примере производственного помещения организации «Чудо-печь».

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. проанализировать основные принципы, особенности оценки недвижимости и подходы к оценке недвижимости;
2. рассмотреть методологию оценки коммерческой недвижимости;

3. исследовать понятие коммерческой недвижимости и ее отличие от прочих видов недвижимости;

4. проанализировать рынок коммерческой недвижимости в г. Челябинске;

5. произвести организационно-экономическую характеристику предприятия;

- исследовать объекта недвижимости;

- произвести оценку объекта недвижимости доходным подходом, рыночным подходом, затратным подходом.

Объектом исследования является объект коммерческой недвижимости.

Предметом исследования является рыночная стоимость объекта коммерческой недвижимости.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Основные принципы и особенности оценки недвижимости

Различные блага (предметы, вещи, имущество) создаются, продаются и приобретаются для удовлетворения определенных потребностей государства, юридических и физических лиц, а также для получения выгод от владения ими и использования. От возможности того или иного объекта собственности удовлетворить имеющиеся потребности и от преимуществ, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, а следовательно, стоимость [18, с. 54].

Все операции и сделки с недвижимостью требуют знания стоимости объекта собственности. В рыночных условиях стоимость недвижимости зависит от факторов, тенденций и изменений в экономике и жизни общества в целом. Необходимость в оценке недвижимости возникает в следующих случаях:

- операции купли-продажи или сдаче в аренду;
- акционирование предприятий и перераспределении имущественных долей;
- привлечение новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;
- кадастровая оценка для целей налогообложения объектов недвижимости: зданий и земельных участков;
- страхование объектов недвижимости;
- кредитование под залог объектов недвижимости;
- внесение объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций;
- разработка инвестиционных проектов и привлечении инвесторов;
- ликвидация объектов недвижимости;
- исполнение прав наследования, судебного приговора, разрешение имущественных споров;

- другие операции, связанные с реализацией имущественных прав на объекты недвижимости [14, с. 57].

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество [20, с. 76].

При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения - это вклад в стоимость.

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

В современной экономике существует множество различных видов стоимости. Они необходимы в силу различных потребностей и функций. Сюда входят такие виды, как заемная стоимость, страховая стоимость, обоснованная рыночная стоимость, балансовая стоимость, арендная стоимость, ликвидационная стоимость, инвестиционная стоимость и многие другие. Однако, в общем, стоимость может быть разделена на две категории: стоимость в обмене и стоимость в пользовании [8, с. 135].

Стоимость в обмене - это цена, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке на основе равновесия, устанавливаемого факторами предложения и спроса. Ее иногда называют объективной стоимостью, поскольку она определяется реальными экономическими факторами.

Стоимость в пользовании - это стоимость собственности для конкретного пользователя или группы пользователей, т.е. стоимость недвижимости, которая

используется как составная часть действующего предприятия (например, недвижимость, используемая заводом) [16, с. 122].

Из всех видов стоимости наибольшее распространение получила рыночная стоимость - основной вид стоимости в условиях рыночных отношений. При определении рыночной стоимости мы исходим из того, что рынок существовал в прошлом (объекты собственности уже продавались), существует в настоящем (собственность создается для продажи) и будет существовать в будущем, поскольку ни прошлое, ни настоящее рынка не противоречат этому.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод: не только сам рынок, но и сформированные рынком инструменты, важнейшим из которых является стоимость, имеют трехкомпонентную природу. С этих позиций можно сказать, что стоимость:

- действительно стоимость, т.е. наиболее вероятная цена в условиях данного рынка;
- действительно рыночная, так как пространство рыночных стоимостей, включающее в себя стоимость конкретного объекта, формируется исключительно под влиянием факторов свободного, открытого и конкурентного рынка;
- действительно объективна, поскольку отражает мнения всех основных субъектов рынка - производителя (продавца), покупателя и инвестора, исчерпывая тем самым рыночные интересы сторон.

Стоимость можно извлечь из прошлого, поставив себя на место покупателя, из настоящего, поставив себя на место строителя и из будущего, если мы поставим себя на место инвестора. Отсюда вытекают три основных подхода к оценке собственности: рыночный, затратный и доходный подходы.

Основная задача при определении стоимости - прогнозирование количества, качества и продолжительности будущих выгод от владения объектом оценки и пересчет этих выгод в настоящую стоимость. Собственность анализируется исходя из принципов оценки.

Принципы оценки делятся на четыре группы:

1) принципы, основанные на представлениях пользователя (принципы полезности, замещения и ожидания);

2) принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости (принципы вклада, остаточной продуктивности, предельной производительности, сбалансированности, экономического размера и экономического разделения);

3) принципы, обусловленные действием рыночной среды (принципы альтернативности, изменчивости, зависимости, предложения и спроса, конкуренции и соответствия);

4) принцип наиболее эффективного использования - главный принцип оценки. Этот принцип соединяет в себе все другие принципы и является фундаментом любой оценки недвижимости.

Обязательным условием оценки недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, так как состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и на возможную цену реализации объекта недвижимости в определенный момент в будущем.

1.2 Основные подходы к оценке недвижимости

В оценке недвижимости существуют три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный. В каждом подходе имеются свои сложившиеся методы, приемы и процедуры.

Обнаруживается концептуальное сходство подходов к оценке различных объектов собственности. В то же время вид оцениваемого объекта определяет особенности конкретных методов, вытекающие из специфических проблем оценки, присущих, как правило, только данному виду собственности [17, с. 66].

Затратный подход является одним из трех основных подходов в оценке недвижимости. При применении затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется суммированием рыночной стоимости (свободного) земельного участка и полных затрат застройщика (девелопера) на его

благоустройство и строительство на нем улучшений объекта недвижимости на дату оценки. При этом учитывается (добавляется) предпринимательская прибыль инвестора (застройщика) и вычитается накопленный за время эксплуатации совокупный износ улучшений.

Затратный подход к оценке недвижимой собственности основан на сопоставлении затрат по созданию объекта недвижимости со стоимостью оцениваемого или сравнимых объектов. Подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек [19, с. 64].

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1) расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования;

2) определение затрат на замещение оцениваемого здания. В основе расчета затрат на замещение лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

3) определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости;

4) оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);

5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки затрат на замещение на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка [12, с. 48].

Затратный подход наиболее уместен при оценке объектов, недавно сданных в эксплуатацию, он приводит к наиболее убедительным результатам в случае достаточно обоснованной стоимости земельного участка и незначительном накопленном износе улучшений. Затратный подход правомерен при оценке

стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и другого имущества, сделки по которому редко заключаются на рынке, может быть использован при оценке для целей страхования. Данный подход при оценке объектов, подлежащих реконструкции, позволяет установить, будут ли строительные затраты компенсированы увеличением операционного дохода или выручки от продажи имущества. Применение затратного подхода в данном случае позволяет избежать риска избыточных капиталовложений.

Также затратный подход используется для целей налогообложения имущества юридических и физических лиц, при аресте имущества, для анализа наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли.

В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому стоимость объекта недвижимости не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости эквивалентной полезности. Кроме того, в ЗП используются принципы спроса и предложения, ожидания, зависимости от внешней среды, а также принцип изменения (учитывающий, в частности, воздействие инфляции, зонирования, демографических изменений и другие факторы).

В условиях рыночных отношений недвижимость часто приобретается для того, чтобы получить доход или какие-либо удобства от владения ею. Поэтому, казалось бы, для целей оценки недвижимости лучше подходит доходный подход. Однако даже в странах с развитой рыночной экономикой оценщики часто применяют затратный подход.

В Российской Федерации затратный подход использовался при переоценке основных фондов (прямой пересчет), но без оценки реального совокупного износа средствами оценки. В современных условиях применение затратного подхода является по-прежнему определяющим, так как часто для применения других подходов требуется обширная рыночная информация. Из-за неразвитости ряда сегментов рынка недвижимости отсутствует или недоступна (ввиду непрозрачности информационного поля) необходимая информация.

Применение затратного подхода необходимо в следующих случаях:

- для определения стоимости нового строительства;
 - для оценки объектов, не завершенных строительством;
 - в инвестиционных проектах — для проведения технико-экономического анализа затрат на реконструкцию существующего объекта или строительство нового;
 - для определения варианта НЭИ свободного участка земли (в анализе наиболее эффективного использования земельного участка как свободного);
 - при оценке земельного участка методами соотнесения, извлечения и физического остатка;
 - для оценки недвижимости в условиях пассивного рынка (когда нет аналогичных продаж и другие подходы неприменимы);
 - для оценки объектов недвижимости уникального назначения, по которым нет аналогичных продаж;
 - в оценке объектов специального назначения (интернаты, больницы, поликлиники, здания государственных учреждений и др.);
 - при оценке объекта доходным подходом, если требуется определение стоимости реконструкции или различных видов ремонта здания;
 - в оценке капитала при создании новых фирм (при формировании уставного капитала);
 - для получения «стартовой» цены на аукционах (рыночная или ликвидационная стоимость недвижимости);
- В оценке для целей налогообложения (по правилам, установленным государственными органами);
- в оценке для целей страхования (единственный подход, в котором стоимость земли рассчитывается отдельно от улучшений);
 - в целях получения кредита в банке (залоговая стоимость);
 - в оценке последствий стихийных бедствий и иного вида ущербов;
 - для проведения согласования результатов оценки, полученных применением наряду с затратным подходом и других подходов, для выведения итогового значения стоимости.

Затратный подход целесообразно применять в совокупности с другими подходами при оценке объектов недвижимости, принадлежащих развивающимся, формирующимся сегментам рынка недвижимости. Однако он выручает оценщика в условиях неприменимости сравнительного подхода (определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки, пассивный рынок) и для определения стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода (некоммерческие объекты спецназначения).

Затратный подход не рекомендуется применять в случаях, когда нельзя сделать самостоятельную оценку земельного участка или достоверно определить все виды износов и устареваний (когда отсутствует надежная информация для расчета износа).

Он ограничен в использовании при оценке объектов недвижимости:

- приносящих доход (не учитывает доходный потенциал);
- с чрезмерным износом (дает значительную погрешность);
- имеющих историческую ценность (здания-памятники);
- при отсутствии в составе объекта недвижимости земельного участка (квартиры, помещения и пр.).

Затратный подход сложно использовать, если для оценки предпринимательской прибыли полностью отсутствуют данные или они неоднородны.

Если оценка объектов недвижимости проводится в целях инвестирования, то применимость затратного подхода осложняется тем, что он не учитывает временной лаг (разрыв) в получении законченного перестроенного здания, поскольку в отличие от строительного проектирования срок строительства считается пренебрежительно малым. Чтобы его учесть, привлекается также и доходный подход.

Затратный подход не обеспечит необходимой надежности результата оценки рыночной стоимости, если промежуточные расчеты не подкрепляются

рыночными данными, однако при оценке новых объектов затратный подход является весьма надежным.

Затратный подход дает результат стоимости объекта недвижимости с безусловным правом собственности. Поэтому, чтобы оценить недвижимость, сданную в аренду или на которую распространяются другие частичные имущественные права, необходимо сделать соответствующие корректировки. Оценщик вносит корректировки на конкретные имущественные права, подлежащие оценке, ограничения прав, а также на дополнительные расходы, возникающие при простое помещений.

Определение стоимости земельного участка. В соответствии с Гражданским Кодексом РФ [1] при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

Из всех методов оценки земли определяющее значение имеет метод сравнительного анализа продаж.

Восстановительная стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается в текущих ценах как нового (без учета накопленного износа) и соотнесения к дате оценки. В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые затраты непосредственно связаны со строительством (стоимость материалов, заработная плата строительных рабочих, стоимость строительных машин и механизмов и т.п.). Косвенные затраты - затраты, не относящиеся непосредственно к строительству (гонорары проектно-сметным организациям, стоимость инвестиций в землю, маркетинговые, страховые и рекламные расходы и т.п.). Прибыль девелопера отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом предпринимательский

риск. Прибыль предпринимателя определяется как часть прибыли от продажи объекта. Независимо от величины процента и соответствующей ему основы (составной части стоимости собственности), величина предпринимательской прибыли остается постоянной [21, с. 70].

Основным источником сравнительных данных о затратной стоимости объектов недвижимости являются строительные подряды на возведение сооружений, подобные оцениваемому. Кроме того, проектирующие оценщики обычно ведут собственные базы данных текущих цен на готовые дома, офисные здания, квартиры, гостиницы, здания магазинов и промышленные сооружения. В настоящее время в России существует система нормативов и уровни цен, определяемые соответствующими ценовыми индексами.

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуацией в регионе). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью воспроизводства (замещения) объекта оценки [11, с. 64].

Наиболее полным и достоверным источником информации о техническом состоянии здания или сооружения служат материалы натурального обследования. Первым условием проведения таких обследований должно быть точное определение функционального назначения объекта оценки: использование по прямому назначению или с изменением технологических и функциональных параметров. При этом необходимо представить пределы изменения нагрузок и воздействий на несущие конструкции зданий.

Вторым условием проведения исследований является получение полной информации о природно-климатических параметрах и специфических факторов воздействия района расположения объекта и их изменений в процессе техногенной деятельности [3, с. 21].

Сравнительный (рыночный) подход. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в рыночном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основным принципом в сравнительном подходе оценки недвижимости является принцип замещения, который гласит, что потенциальный покупатель не заплатит за имущество цену, превышающую стоимость приобретения аналогичного, с его точки зрения, имущества.

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим часто при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых,

конкурентных объектов. Для того чтобы применить метод сравнения продаж, специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- 2) определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- 3) сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- 4) приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве источников информации о рыночных сделках с недвижимостью могут использоваться риэлтерские конторы, государственные источники, собственные базы данных, публикации и т.д.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость объекта посредством необходимых корректировок цен купли-продажи сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют такие основные элементы сравнения, как переданные права на недвижимость, условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости, условия продажи (чистота сделки), время продажи, функциональное назначение объекта, местоположение, удобство подъездных путей, площадь объекта, техническое состояние и уровень отделки помещений [15, с. 25].

Данный метод наиболее эффективен для регулярно продаваемых объектов.

Для выделения элементов измерения корректировок используют количественные и качественные методики.

К количественным методикам относят:

- анализ парных продаж (две различные продажи сравниваются, чтобы определить корректировку для одного элемента сравнения);

- статистический анализ (метод базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно-регрессионного анализа);

- анализ вторичного рынка (данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту сравнения) и другие.

К качественным методикам относятся:

- классификационный (сравнительный) анализ (метод аналогичен анализу парных продаж, за исключением того, что корректировки выражаются не в процентах или денежных суммах, а в категориях нечеткой логики);

- распределительный анализ (сравнительные продажи распределяются в порядке убывания адекватности, затем определяется место объекта оценки в ряду сравнительных продаж).

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.

Доходный подход. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости с помощью доходного подхода основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе.

Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД), который рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S * C_a, \quad (1)$$

где S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_a - арендная ставка за 1 м².

Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода (ДВД). Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Степень незанятости объекта доходной недвижимости характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду.

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * \text{Кз} * \text{Кс} \quad (2)$$

где ДВД - действительный валовой доход, р.;

ПВД - потенциальный валовой доход, р.;

Кз - коэффициент загрузки площадей;

Кс - коэффициент сбора платежей.

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта сверх арендных платежей (например, за использование дополнительными услугами - автомобильной стоянкой и т.п.).

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расходы бывают условно - постоянные (налог на имущество, страховые взносы, платежи за земельный участок), условно - переменные (коммунальные, текущие ремонтные работы, заработная плата обслуживающего персонала и т.п.), расходы на замещение (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания).

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из ДВД, а итоговый показатель является чистым операционным доходом (ЧОД).

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Метод прямой капитализации - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции [21, с. 60].

Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок,

применять в российских условиях практически невозможно в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и рыночным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

1.3 Методология оценки коммерческой недвижимости

Все операции и сделки с имуществом требуют знания стоимости объекта собственности. В рыночных условиях стоимость имущества не задается директивно, а зависит от факторов, тенденций и изменений в экономике и жизни общества в целом. Поэтому постоянно возникает необходимость определения стоимости объектов собственности. В современных условиях государство начинает разрабатывать эффективные методы оценки, пытаясь адаптировать многообразный опыт западных стран к российским особенностям и реалиям [10, с. 77].

Объективная оценка активов необходима в условиях рыночной экономики, а в обстановке неустойчивости положения на рынке российских предприятий подобная оценка приобретает особое значение.

Рынок недвижимости наряду с рынком товаров и услуг, а также денежным рынком и рынком капиталов составляют единое рыночное пространство. Рынок жилья в современных условиях развивается достаточно быстро. Более медленно вовлекается в оборот коммерческая недвижимость, что является одной из важнейших проблем в развитии национальной экономики.

Коммерческая недвижимость - это доходная недвижимость, то есть недвижимость способная приносить доход. Приносящая доход собственность обладает рядом характеристик, которые представляют собой вызов профессионалам, работающим в сфере недвижимости. К этим характеристикам относятся конфигурация доходов, будущие изменения стоимости, комплексные финансовые, правовые и налоговые последствия, а также факторы риска и рынка.

Перед оценщиком в ходе определения стоимости объекта недвижимости стоит ряд задач, которые ему необходимо решить.

Во-первых, рынок коммерческой недвижимости на данный момент является активно развивающимся сегментом рынка недвижимости, непрерывный рост цен на подобные объекты заставляет осторожно подходить к оценке коммерческой недвижимости и максимально корректно учитывать будущие денежные поступления в условиях постоянно возрастающего спроса.

Во-вторых, в достоверной оценке объектов коммерческой недвижимости заинтересован не только собственник, но и потенциальный приобретатель, стремящийся оптимизировать затраты в предстоящей сделке.

Кроме того, объект недвижимого имущества является на текущий момент наиболее привлекательным объектом залога для кредитных учреждений, что создает потребность в независимой оценке данных активов.

Ценообразование - непрерывный процесс принятия решений по установлению цены, начиная от постановки целей и заканчивая периодическим пересмотром сложившихся уровней цен исходя из реальной рыночной ситуации [4, с. 35]. Оценка любых объектов для расчета рыночной или нерыночной стоимости подразумевает применение одного или нескольких подходов к оценке. В

современной практике оценки традиционно используются три основных подхода определения стоимости недвижимости: затратный, доходный и сравнительный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки, однако, необходимо учитывать, что применение только одного метода оценки ведет к потере качества, хотя и снижает затраты на оценочный процесс.

Определим основные из применяемых методов при затратном подходе:

1) оценка восстановительной стоимости. Под восстановительной стоимостью понимается стоимость строительства оцениваемого объекта, рассчитанная в текущих ценах. Она может определяться как на базе стоимости воспроизводства, так и стоимости замещения. Основной проблемой, стоящей перед оценщиком, в этом случае выступает обоснованный выбор расчета данных стоимостей и, следовательно, соответствующих методик их определения.

Стоимостью воспроизводства является денежное выражение издержек строительства копии объекта на земельном участке в действующих на данный момент времени ценах с использованием аналогичных материалов, строительных стандартов, проектных решений.

Стоимостью замещения признается денежное выражение издержек воспроизведения объекта, который имеет аналогичную функциональную пригодность, что и объект оценки, с использованием действующих стандартов, материалов и дизайна, определенное в текущих ценах.

Оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения осуществляется следующими методами: сравнительной единицы, разбивки по компонентам, количественного анализа.

2) расчет выявленных видов износа. Износ представляет собой снижение полезности объекта недвижимости за счет различных факторов с истечением определенного периода времени. В ходе эксплуатации объекта происходит постепенное ухудшение его параметров, характеризующих конструктивную надежность зданий и их соответствие текущему использованию. Типы износа

классифицируют в зависимости от причин, его вызывающих. Таким образом, износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ - это постепенная утрата технико-эксплуатационных качеств объекта, изначально заложенных при строительстве, под воздействием природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Под устранимым физическим износом подразумевается такой износ при котором затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Неустранимым признается износ в случае, когда затраты на исправление дефекта оказываются больше стоимости, которая при этом будет добавлена к объекту.

К преимуществам затратного подхода при оценке коммерческой недвижимости можно отнести то, что он позволяет:

- произвести оценку объекта при недостатке рыночной информации, необходимой для применения других подходов к оценке;
- сделать вывод об экономической целесообразности нового незавершенного строительства;
- достоверно оценить недвижимость на закрытых рынках (больницы, музеи, театры и т.д.).

К недостаткам затратного подхода относятся:

- он не учитывает влияние строительного блага, необходимого для воссоздания улучшений аналогичной полезности;
- затрудняют процесс оценки различия между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений.

Сравнительный подход (метод прямого сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов оценки стоимости, которая основана на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Учитывая, что сравнительный подход оценки недвижимости использует данные о сделках на рынке, подход называют рыночным.

На практике отбор аналогов принято осуществлять последовательно по трем уровням:

- функциональное сходство (по функциональному назначению; при наличии многофункциональности аналог выбирается для каждой функциональной части в отдельности);
- конструктивное сходство (по конструктивной схеме, компоновке, составу и однородности элементов);
- параметрическое сходство (по имеющимся технико-эксплуатационным характеристикам и параметрам).

Особенностью использования сравнительного подхода при оценке коммерческой недвижимости является то, что подбор аналогов осуществляется в зависимости от функционального назначения объекта оценки. Несмотря на то, что общий признак коммерческой недвижимости способность приносить доход, величина этого дохода имеет существенную разницу в зависимости от того, для чего предназначено данное помещение.

Данный подход отражает ситуацию в данный момент времени и никак не учитывает изменения, которые могут произойти в будущем, и оказать влияние, как на стоимость объекта оценки, так и на величину потенциального дохода, который данная недвижимость может приносить.

Таким образом, при оценке коммерческой недвижимости в рамках сравнительного подхода, для получения достоверного результата необходимо:

- тщательно изучить тенденции развития рынка недвижимости;
- отобрать аналогичные объекты по назначению, качеству, передаваемым правам, местоположению, физическим характеристикам, площади.

Метод оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости доходным подходом. Применение данного метода основано на принципе ожидания. Инвестор приобретает объект недвижимости ожидая в будущем получить доход от его использования. Так как непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, то

стоимость недвижимости рассчитывается как стоимость прав на получение приносимых ею доходов.

Преимуществом доходного подхода выступает то, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком то, что данный расчет основан на прогнозных данных.

Выделяют следующие этапы процедуры оценки при применении доходного подхода:

1. Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода.

ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{Аст} \times S, \quad (3)$$

где Аст - средняя ставка аренды объекта оценки;

S - площадь объекта оценки.

Определение потерь от недоиспользования площадей на основе анализа рынка, исчисление действительного валового дохода. Потери арендной платы наблюдаются за счет неполной занятости объекта недвижимости либо из-за неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

2. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который осуществляется путем анализа фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке

3. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки. Для определения текущей стоимости объекта используют следующие методы: прямой капитализации доходов, капитализации по норме отдачи на капитал, капитализации по расчетным моделям; дисконтированных денежных потоков.

Таким образом, существует многообразие методов оценки недвижимого имущества, в зависимости от поставленных целей оценщик может выбрать наиболее оптимальный, приводящий к минимизации затрат и обеспечивающий необходимую точность расчетов.

Выводы по разделу один

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

В современной экономике существует множество различных видов стоимости.

Стоимость можно извлечь из прошлого, поставив себя на место покупателя, из настоящего, поставив себя на место строителя и из будущего, если мы поставим себя на место инвестора. Отсюда вытекают три основных подхода к оценке собственности: рыночный, затратный и доходный подходы.

2. ПРАКТИКА ОЦЕНКИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КОМПАНИИ СФЕРЫ УСЛУГ ПЕКАРНЯ «ЧУДО-ПЕЧЬ»

2.1 Понятие коммерческой недвижимости и ее отличие от прочих видов недвижимости

В России понятие «недвижимость» (недвижимое имущество) изначально сводилось к физической сущности этого явления, появившись в актах российского законодательства во времена Петра I (Указ от 23 марта 1714 года «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах»). Затем оно было закреплено в Своде Законов Российской империи.

Русская дореволюционная юриспруденция характеризовала понятие недвижимого имущества двойственно: с одной стороны, как отдельной вещи (или их совокупности), а с другой стороны, как отдельной вещи (или их совокупности) и имущественных прав на нее.

В советском, а затем и в российском законодательстве (до 1995 года) понятие недвижимости отсутствовало. Частной собственности на недвижимость не было, существовала государственная собственность на землю [11, с. 49].

С развитием рыночных отношений в России и активизацией процесса приватизации государственной собственности, а также в условиях растущей международной взаимозависимости экономических отношений появилась необходимость объединить понятия «здание» и «земельный участок», а также связанный с ними комплекс имущественных прав, прежде всего прав собственности.

Понятие «недвижимость» в российском законодательстве схоже с понятием «недвижимая вещь» (real estate), используемым в мировой практике и отличающимся по своему значению от понятия «недвижимая собственность» (real property). При этом первое составляет физическую (материальную, осязаемую) и экономическую сущность понятия недвижимости (экономическая сущность определяется основными положениями экономической теории), а второе

обозначает юридическую сущность этого понятия как совокупность (пакет) имущественных прав всех субъектов, имеющих отношение к вещи.

В настоящее время в российском законодательстве четкое определение понятия «недвижимость» отсутствует, что неизбежно приводит к возникновению споров по поводу отнесения целого ряда объектов гражданского права к этой категории, поскольку легальное определение недвижимости имеет размытые границы [3, с. 21].

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимости может быть отнесено и иное имущество».

Земельный участок является неотъемлемой частью недвижимости. В статье 6 Земельного кодекса Российской Федерации [2] земельный участок как объект земельных отношений определен следующим образом: «это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке». ЗК РФ устанавливает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому объекты следуют судьбе земельного участка (подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

В оценочном законодательстве к объектам оценки относятся движимое и недвижимое имущество. Недвижимость представляет собой материальный объект (вещь) и определяется как физический участок земли, участки недр, обособленные водные объекты и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, объекты незавершенного строительства, а также части указанных объектов и

иные объекты, неразрывно связанные с землей, в том числе являющиеся объектами культурного наследия) [5, с. 76].

Таким образом, в законодательстве Российской Федерации приводится перечень объектов, которые относятся к недвижимому имуществу. В настоящее время идут споры о том, что при определении признаков недвижимости не выдержано единство классификационного критерия. Так, рассматривая участки недр, водные объекты, земельные участки, можно говорить о разном правовом режиме указанных объектов.

Ключевым признаком недвижимого имущества по российскому законодательству является физическая непереключаемость недвижимости (неразрывная связь с землей). Юридическая непереключаемость недвижимости определяется обязательностью государственной регистрации самого объекта и (или) прав на него, в той или иной форме привязывающей ее к неподвижной системе координат юридических адресов, закрепленных в регистрационных реестрах. Одни ученые (О.М. Козырь, М.В. Кротов, И.Д. Кузьмина, Е.А. Суханов) полагают, что недвижимостью может считаться объект только после осуществления государственной регистрации прав на него). Другие (Е.С. Болтанова, Б.М. Гонгалло, В.В. Ровный, Б.Л. Хаскельберг) считают, что недвижимость, будучи объективно существующим явлением, независима от процедуры государственной регистрации [6, с. 48].

В качестве общего критерия, объединяющего различные объекты в понятие «недвижимое имущество», можно назвать непосредственную ценность его в обороте [7, с. 13. Кроме того, в качестве объединяющих недвижимое имущество признаков и необходимости выделения недвижимости в особое юридическое понятие рассматриваются особенности организации оборота недвижимости.

Как уже говорилось, юридическую сущность объекта недвижимости составляет совокупность (пакет) имущественных прав всех субъектов, имеющих отношение к вещи. В пакет прав включаются все права, подлежащие государственной регистрации и поименованные в статье 131 ГК РФ, а также иные правомочия, поименованные в других законах и нормативных актах (права и

обременения). К правам можно отнести право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, наследуемого владения, бессрочного пользования. Среди обременений можно назвать ипотеку, сервитуты, правила зонирования, прочие ограничения.

Полноценной характеристикой понятия «недвижимое имущество» является его экономическая сущность, которая характеризуется присвоением дохода от использования объекта недвижимости. Причем необязательно присвоение дохода может осуществляться собственником объекта недвижимости. Например, объект является федеральной собственностью либо собственностью одного юридического лица, а используется другим юридическим или физическим лицом (частным бизнесом) для получения дохода при заниженной ставке арендной платы.

Недвижимость - это материальный актив, стоимостной эквивалент которого определяется эффективностью его использования в качестве экономического блага, источника дохода и объекта инвестирования.

Важнейшей экономической характеристикой объекта недвижимости является рентный доход, генерируемый земельным участком и улучшениями. Под рентным доходом понимается доход, получаемый собственником земельного участка или владельцем различных видов недвижимости, не связанный с непосредственной предпринимательской деятельностью собственника. Как правило, рентный доход определяется суммой средств, передаваемых пользователем (арендатором) собственнику (арендодателю) в виде арендной платы в обмен на право владения и (или) пользования землей и (или) улучшениями в течение определенного периода времени.

Один и тот же объект недвижимости может иметь разную ценность в зависимости от мотивов приобретения недвижимости и факторов, влияющих на принятие решений о приобретении недвижимости.

Рассматривая недвижимость как источник дохода, следует обратить внимание на следующие моменты. Во-первых, далеко не все объекты являются источником получения дохода. Так, жилье чаще всего используется для целей проживания в

качестве экономического блага, а не для получения дохода от сдачи этой недвижимости в аренду. Во-вторых, различие дохода, получаемого от недвижимости, и дохода, приносимого при участии недвижимости, определяется тем, что в первом случае недвижимость является единственным фактором дохода, а во втором - одним из нескольких, зачастую не главным [9, с. 64].

В мировой экономической науке до сих пор идут споры о том, к какому классу активов относится недвижимость. Под активом следует понимать собственность для получения собственных экономических выгод.

Традиционно все активы делятся на три крупных класса или группы, объединенные общностью их характера и назначения:

- 1) предметы потребления (ресурс для личного или общественного пользования);
- 2) реальные активы (используются в производственном процессе для производства товаров и услуг с целью извлечения прибыли);
- 3) финансовые (инвестиционные) активы (используются для получения дохода от сдачи в аренду).

Классическая экономическая теория рассматривает недвижимость как реальный актив.

В настоящее время вопрос об экономической природе недвижимости трактуется весьма неоднозначно: одни ученые считают, что недвижимость относится к классу реальных активов, другие (Е. Тарасевич, И.Т. Балабанов, А. Дамодаран) - что недвижимость является финансовым активом.

Ряд ученых (А.П. Шилова, Д.В. Виноградов, Е.С. Озеров) склоняется к мысли о двойственности недвижимости как экономического ресурса [13, с. 55]. По мнению автора настоящей статьи, последняя точка зрения является наиболее правильной. Коммерческой недвижимости присущи черты как реального, так и финансового актива, что обусловлено разнообразными мотивами приобретения недвижимости; факторами, влияющими на принятие решения о приобретении объекта недвижимости; необходимостью управления активом, а также высоким уровнем гарантии сохранности инвестируемых средств.

Подводя итоги анализу существующих подходов к содержанию понятия «недвижимое имущество», можно дать следующее определение: недвижимое имущество - это земельные участки, а также объекты, прочно связанные с землей, подлежащие обязательной регистрации, перемещение которых в пространстве практически невозможно без их разрушения или утраты своих функций. Понятие «недвижимость» включает в себя физическую, юридическую и экономическую сущности. Физическая сущность объекта недвижимости определяется физической неперемещаемостью земли и связанных с ней улучшений. Юридическое понятие включает комплекс связанных с материальным объектом недвижимости прав и обременений. Экономическая сущность объекта недвижимости связана с присвоением дохода от использования этого объекта.

Рассмотрев понятие «недвижимое имущество», перейдем к осмыслению термина «коммерческая недвижимость». В отечественных научных исследованиях, затрагивающих проблемы функционирования рынка коммерческой недвижимости, не сложилось единого мнения ни о трактовке самого понятия «коммерческая недвижимость», ни о его содержании.

В настоящее время за рубежом существуют два разных понятия: «доходная недвижимость» (income-producing property) и «коммерческая недвижимость» (commercial real estate). Эти понятия отличаются тем, что в доходную недвижимость включается жилье, в коммерческую недвижимость жилье и производственная недвижимость не включаются. Оба этих понятия объединяет то, что под ними понимается недвижимость для инвестиций с целью получения дохода от аренды и (или) получения прибыли на вложенный капитал. В России операторами рынка недвижимости понятия доходной и коммерческой недвижимости традиционно признаются идентичными.

В российском законодательстве определения «коммерческая недвижимость» нет. В 2006 году в новых рекомендациях Банка России по составлению финансовой отчетности кредитных организаций в соответствии с Международными стандартами появилось понятие «инвестиционная недвижимость». Инвестиционная недвижимость (Investment property) - это

имущество (земля или здание либо часть здания, либо и то, и другое), находящееся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) в целях получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для использования в производстве или поставках товаров (или услуг) либо для административных целей; продажи в ходе обычной деятельности.

В соответствии с этим определением можно провести аналогию между понятием «инвестиционная стоимость» и понятием «коммерческая недвижимость» и дать следующее определение коммерческой недвижимости: коммерческая недвижимость (доходная, инвестиционная) - это недвижимость для инвестиций с целью получения стабильного денежного дохода в долгосрочной перспективе. Мотивом приобретения объекта коммерческой недвижимости является получение стабильного денежного дохода в течение длительного времени (создание условия для его извлечения) либо дохода от объекта за счет повышения его стоимости в долгосрочной перспективе.

Коммерческой недвижимостью необходимо управлять, чтобы использовать ее с максимальной отдачей. Коммерческая недвижимость, как правило, относится к объектам нежилого фонда.

В понятие «коммерческая недвижимость» не включается недвижимость, предназначенная для удовлетворения личных нужд владельца, общественных нужд и извлечения дохода.

Проведенный анализ содержащихся в литературе трактовок понятия «коммерческая недвижимость» позволяет сделать вывод, что отличительными признаками этого вида недвижимости как объекта инвестиций являются:

- 1) неперемещаемость объекта недвижимости;
- 2) уникальность каждого объекта недвижимости с точки зрения инвестиционной привлекательности;
- 3) высокая капиталоемкость недвижимости: без привлечения заемного капитала инвестиции в нее затруднительны;

4) сравнительно небольшое количество сделок на рынке вследствие специфики актива;

5) трудность приобретения полной и достоверной информации о сделках, уровне доходности инвестиций в недвижимость;

6) длительный период экспозиции актива на рынке;

7) долговременность объекта инвестирования;

8) низкая степень взаимозаменяемости объектов из-за существенной зависимости величины спроса на объекты недвижимости от местоположения объекта, состояния инфраструктуры в районе нахождения недвижимости и других факторов;

9) существование ряда специфических рисков (риска накопления внешнего и функционального износов или финансового риска, связанного с условиями пересмотра арендной платы, и т. п.);

10) необходимость постоянного управления недвижимостью для получения приемлемого дохода.

Таким образом, в результате проведенного в настоящей статье исследования можно вывести следующие определения.

Недвижимое имущество - это земельные участки, а также объекты, прочно связанные с землей, подлежащие обязательной регистрации, перемещение которых в пространстве практически невозможно без их разрушения или утраты своих функций. Понятие недвижимости включает в себя:

- физическую сущность (физическая неперемещаемость земли и связанных с ней улучшений);

- юридическую сущность (комплекс связанных с материальным объектом недвижимости прав и обременений);

- экономическую сущность (присвоение дохода от использования объекта).

Коммерческая недвижимость (доходная, инвестиционная) - это недвижимость для инвестиций с целью получения стабильного денежного дохода в долгосрочной перспективе (за счет сдачи в аренду либо за счет получения прироста стоимости объекта недвижимости в будущем).

2.2 Рынок коммерческой недвижимости г. Челябинска

Челябинск – крупный индустриальный, финансовый, научный и культурный центр Южного Урала, является транспортным узлом Транссибирский магистрали. Во время Второй Мировой Войны многие предприятия были перемещены сюда из Центральной России, благодаря чему город стал важным индустриальным центром.

По данным Департамента социологии Финансового университета при Правительстве Российской Федерации за 2017 год, Челябинск является одним из самых благоустроенных городов России и входит в первую пятерку российских городов по количеству вводимой в эксплуатацию новой жилой площади.

Челябинск - седьмой по количеству жителей город в Российской Федерации, административный центр Челябинской области и единственный в России городской округ с внутригородским делением. Население - свыше 1,18 млн человек. Челябинск расположен в центре материка Евразия, на восточном склоне Уральских гор, на реке Миасс в 200 км южнее Екатеринбурга, в 1 879 км к востоку от Москвы.

Челябинск является деловым, научным, культурным и спортивным центром Южного Урала. Крупный транспортный узел, стоит на Транссибирской магистрали. В городе находится одноименный международный аэропорт.

Челябинск - крупный промышленный центр с предприятиями металлургии, машиностроения, металлообработки, приборостроения, трубной, химической, легкой и пищевой промышленности. По индустриальной мощи Челябинск находится в первой десятке городов России. Около 40 % продукции города составляет металл. Челябинск является одним из крупнейших в России производителей высококачественных сплавов, жаропрочных и нержавеющей сталей, сортового и листового проката. Челябинск производит 43 % российских ферросплавов, более 60 % российского производства цинка, пятую часть труб страны, высококачественные железнодорожные рельсы, тяжелые гусеничные тракторы, гусеничные краны, строительно-дорожные машины, фронтальные

погрузчики, трубоукладчики, карьерные самосвалы, прицепы-тяжеловозы, уникальные металлоконструкции и приборы.

Рынок коммерческой недвижимости Челябинска представлен торговыми, офисными, производственными и складскими помещениями. В силу активного экономического развития региона во всех сегментах отмечается достаточно высокий спрос. Зачастую потенциальные арендаторы сталкиваются с недостатком компактных офисных помещений.

Ситуация со спросом на помещения офисного типа несколько поменялась в связи с резким колебанием валют в конце года и экономической нестабильностью в стране.

Текущий объем офисных площадей составляет 162 518 кв. м. За 2017 год объем офисных площадей увеличился на 24%, что является одним из самых высоких показателей ввода, начиная с 2000 года.

Тем не менее, строительство нескольких объектов класса "А" заморожено. В новых бизнес-центрах класса "А" доля свободных площадей превышает 35%.

Еще с 2013 года на рынке находится 2 замороженных объекта класса "А" – БЦ "Монолит" на улице Труда 153 (47 тыс. кв. м) и БЦ "Персей" на улице Свободы (15 тыс. кв. м).

В общем приросте ожидается порядка 30 тыс. кв. м качественных офисных площадей по итогам 2017 года.

Несмотря на то, что с 2011 года в Челябинске не был введен ни один качественный торговый центр, уровень обеспеченности торговыми площадями сопоставим с другими "миллионниками" и составляет 265 кв. м на 1 тыс. человек.

По доле международных брендов от общего числа представленных в России, Челябинск находится во второй десятке среди российских городов. В 2017 году в городе были представлены лишь 76 международных ритейлеров из почти 480. Основным препятствием для новых сетевых игроков был дефицит качественных торговых площадей. Учитывая хорошую покупательскую способность населения Челябинска и отсутствие конъюнктурных шоков в экономике города, потребительский спрос будет достаточным для успешного развития ритейла.

Большинство торговых проектов развивается местными компаниями. Недостаток доступных земельных участков в центре города и сильный контроль со стороны местных властей при получении разрешения на строительство являются одними из ключевых факторов, сдерживающих развитие рынка.

Стрит-ритейл сконцентрирован в основном в зоне Площади Революции, на улицах Кирова, Ленина, Свободы, Труда, К. Маркса, которые расположены вблизи друг от друга.

В городе работает ряд федеральных и международных ритейлеров: "Ашан", Metro Cash&Carry, "Перекресток", "Пятерочка", Inditex, бренды Melon Fashion Group, LPP и прочие.

К наиболее качественным объектам можно отнести: "Родник" (63 тыс. кв. м GLA), "Фокус" (42 тыс. кв. м GLA), "Кольцо" (34,5 тыс. кв. м GLA), "Фиеста" (34,1 тыс. кв. м GLA), "Горки" (38,5 тыс. кв. м GLA), "Гагарин Парк" (33 тыс. кв. м GLA).

Что касается уровня арендных ставок, то средний рост арендных ставок в период с 2014 по 2017 годы составлял 8%.

Показатель обеспеченности торговыми площадями в значительной мере увеличится по итогам 2017 года за счет ввода ТРЦ "Алмаз". В конце 2018 года объем существующего предложения составит 394 тыс. кв. м.

Кроме того, эксперты прогнозируют дальнейшее повышение спроса на торговые площади в городе, что связано с экспансией крупных сетевых ритейлеров, которая ожидается в Челябинске, несмотря на нестабильную экономическую ситуацию.

Рынок складской недвижимости Челябинска, несмотря на выгодное расположение на пересечении транспортных магистралей М5, М36 и М51, характеризуется низкими темпами развития. Близость Екатеринбурга, крупнейшего транспортно-логистического центра Урала, является сдерживающим фактором. На фоне низкого объема спекулятивного предложения компании, выходящие на рынок Челябинска, вынуждены прибегать к строительству складов под собственные нужды.

Стоит отметить, что были анонсированы планы по организации особой экономической зоны в рамках транспортно-логистического комплекса и на прилегающих к нему территориях, что поможет привлечь как региональных, так и федеральных арендаторов.

Объем качественных складских площадей в Челябинске составляет порядка 216 720 кв. м. Основу складского предложения составляют объекты низкого качества. Тем не менее, на рынок постепенно выходят объекты класса "А", в ближайшие годы ожидается постепенное усиление конкуренции на рынке складских помещений.

Доля свободных площадей по итогам 2017 года составила 9%.

Согласно данным федеральной службы статистики, заполняемость гостиниц Челябинской области в 2017 году снизилась по сравнению с показателями прошлого года. Кроме того, сократилось и количество самих отелей - со 151 до 149 единиц. Также на 268 единиц сократился номерной фонд.

Основой гостиничного рынка Южного Урала являются отели с номерным фондом менее 35 единиц - это 62% от общего числа гостиниц. За ними идут гостиницы на 36-100 номеров, что составляет 31%, и меньше всего в регионе гостиниц с номерным фондом от 100 единиц - их только 7%.

- баланс спроса и предложения

В 2017 году гостиничный рынок Челябинска состоял из 68 отелей, 23 из которых имели ту или иную категорию звездности. За 2014 год в Челябинске открылись еще несколько отелей. Четырехзвездочный отель Radisson Blu на 211 номеров открылся на пересечении улиц Энгельса и Труда. Новый отель "Арбат" с номерным фондом в 77 единиц открылся около площади Революции. На Северо-Западе Челябинска был построен и сдан в эксплуатацию отель "Мелиот" на 98 номеров.

С точки зрения гостиничного рынка Челябинск существует прежде всего благодаря бизнес-туризму. Несмотря на большое количество проводимых в Челябинске деловых и спортивных мероприятий, последний год характеризует снижение спроса. За 2017 год заполняемость отелей упала и многие гостиницы

вынуждены оптимизировать издержки. На будущий год не запланировано никаких крупных инвестиционных проектов, а это значит, что бизнес-туристы тоже сократятся - меньше людей будут приезжать на переговоры и другие деловые встречи.

Снижение спроса, скорее всего, приведет к активной конкурентной борьбе. Не исключено, что ряд отелей пойдет на снижение тарифов, а также начнет вводить новые услуги, которые смогут привлечь клиентов.

2.3 Организационно-экономическая характеристика предприятия

Предприятие ООО «Чудо-печь» занимается производством хлеба и хлебобулочных изделий. Данное предприятие представляет собой мини-пекарню. Открытие мини-пекарен очень популярно в последнее время, ввиду ряда преимуществ: во-первых, небольшая производственная площадь; во-вторых, небольшие затраты на оборудование и рабочую силу и в-третьих, свежесть поставляемого хлеба.

ООО «Чудо-печь» работает в одну смену – с 8:00 до 20:00. В данной организации применяется как механизированный, так и ручной труд, так как процесс производства хлеба не является технологически сложным. Оборудование, используемое на мини-пекарни – это хлебопекарные печи, тестомесильная машина (тестомес), фасовочные и товарные весы. Также применяется сопутствующее оборудование: стеллажи для хранения сырья и стеллажи для готовой продукции.

Процесс приготовления и выпечки хлеба на ООО «Чудо-печь» последователен и несложен. Основная работа по производству хлеба отведена пекарю. Вначале он просеивает муку, затем готовит опару, которая выстаивается 4 часа, далее в тестомесе замешивается тесто, полученная масса делится пекарем на порции и взвешивается на весах. После происходит формовка и хлеб попадает в хлебопекарную печь, а оттуда на прилавки магазинов.

Сфера деятельности ООО «Чудо-печь» – это пищевая промышленность. ООО

«Чудо-печь» занимается производством и реализацией хлеба. Хлеб производится на небольшой территории в 100 м², каждый день в течение всей недели. В среднем за сутки производится 1т хлеба.

Производство и реализация булочек проходит только два раза в неделю – во вторник и в четверг, это обусловлено тем, что на их производство затрачивается больше средств и времени, что не всегда окупается. Но и повышение цены экономически не рационально.

Главной целью предприятия ООО «Чудо-печь» является удовлетворение потребностей населения в потреблении свежего хлеба и хлебобулочных изделий. Также пекарня как производственное предприятие, предполагает предоставление рабочих мест.

В настоящий момент на пекарне работает 8 человек. Но в связи с тем, что предполагается расширение ассортимента продукции планируется расширить и штат пекарни.

Девять человек (1 бухгалтер, 1 менеджер, 1 мастер, 4 пекаря, 1 подсобный рабочий и 1 водитель).

Директор осуществляет руководство хозяйственно-финансовой деятельностью предприятия в области материально-технического снабжения, заготовки и хранения сырья, сбыта продукции. Обеспечивает выполнение обязательств по поставкам продукции (по количеству, ассортименту, качеству, срокам). Осуществляет контроль за выполнением плана реализации продукции. Организует работу складского хозяйства.

Бухгалтер занимается учетом бухгалтерской документации. Контролирует все важнейшие функции предприятия. Проводит экономический анализ производственных процессов. Осуществляет проверки и документальные ревизии.

Менеджер - руководство работой сотрудников предприятия, ознакомление сотрудников с должностными приказами (распоряжениями) вышестоящего руководства и контроль исполнения данных приказов (распоряжений).

Мастер – руководство работой технологического процесса производства.

Пекари обеспечивают выполнение плана выпуска продукции. Подготавливают заявку на необходимые продовольственные товары, обеспечивают их своевременное получение со склада. Контролируют качество сырья, соблюдение технологии приготовления и санитарных правил.

Кладовщик следит за наличием материальных ресурсов и готовой продукции на складе. Участвует в проведении инвентаризации. Осуществляет контроль за соблюдением правил хранения товара на складе, подготовкой готовых изделий к реализации. Оформляет необходимые документы, составляет отчетность.

Хозяйственник убирает помещения и содержит их в чистоте. Осматривает объект, проверяет освещение и охранопожарную сигнализацию. Водитель занимается развозом готовой продукции по торговым точкам и заполнением накладных на товар.

Производитель работает на потребителя, этот факт определяет основные функции оказываемых услуг любого предприятия и в частности предприятия ООО «Чудо-печь».

ООО «Чудо-печь» занимается производством хлеба, который занимает важное место в пищевом рационе человека. Хлеб – полезный биологический продукт, который содержит большое количество веществ, необходимых для организма человека. Это белки, белковые соединения, высокомолекулярные жиры, крахмал, а также витамины. Особенно в хлебе много содержится витаминов группы В, необходимых для нормального функционирования нервной системы человека. Независимо от времени года или погоды, хлеб всегда будет покупаться, следовательно главной задачей пекарни является регулярная доставка свежего хлеба на прилавки магазинов.

Целью деятельности мини-пекарни является производство продукции. На сегодняшний день ассортимент, выпускаемой продукции, не большой – пшеничный белый и подольский хлеб, булочки с повидлом. Но в дальнейшем планируется расширение ассортимента (производство пирожков с различными начинками и пиццы) и объема продукции.

Данные о производственной мощности представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Использование производственной мощности ООО «Чудо-печь»

Показатели	2014	2015	2016	2017
Производственная мощность предприятия, т	600	600	600	600
Фактический выпуск продукции, т	266,5	231,6	281,3	334,8
Использование производственной мощности, %	44,4	38,6	46,9	55,8

Данные таблицы 1 показывают, что использование производственной мощности в 2017 г. по сравнению с 2015 г. возросло на 15,2% и составило 59,6%. То есть предприятие имеет резервы увеличения выпуска продукции.

Количественный абсолютный результат производства есть лишь одна сторона проблемы; другая ее сторона - это затраты и ресурсы, поскольку производство на любом уровне и во всех его формах предполагает не только результаты, но и затраты, а соответственно и ресурсы. Экономический смысл эффективности производства как раз и состоит в том, чтобы выяснить какой ценой, какими затратами и какой величиной ресурсов получены данные результаты. Из этого следует: экономическая эффективность производства - это достижение максимальных результатов производства при минимуме затрат и минимуме ресурсов.

2.4 Описание объекта недвижимости

В настоящее время существует достаточно устойчивый спрос на новую недвижимость в виде отдельно стоящих зданий, в интервале цен 400-800 руб. за кв.м. аренды помещений. В то же время заметна тенденция к некоторому повышению верхней границы цены предложения.

Это объясняется тем, что еще недавно неплатежеспособный спрос становится финансово обоснованным.

С другой стороны, особо престижные офисные помещения и торговые площади к настоящему времени «нашли» своих относительно постоянных владельцев. Соответственно растут цены на помещения хотя менее престижные, но пока еще предполагаемые для продажи. Помимо этого колебания цен предложений не всегда оправданы с точки зрения экономической логики.

Объект недвижимости находится в собственности ООО «Чудо-печь» и расположен в Курчатовском районе города Челябинска по адресу улица Молодогвардейцев, 48 (Приложение А). Схема расположения объекта недвижимости на карте города представлена на рисунке 1.

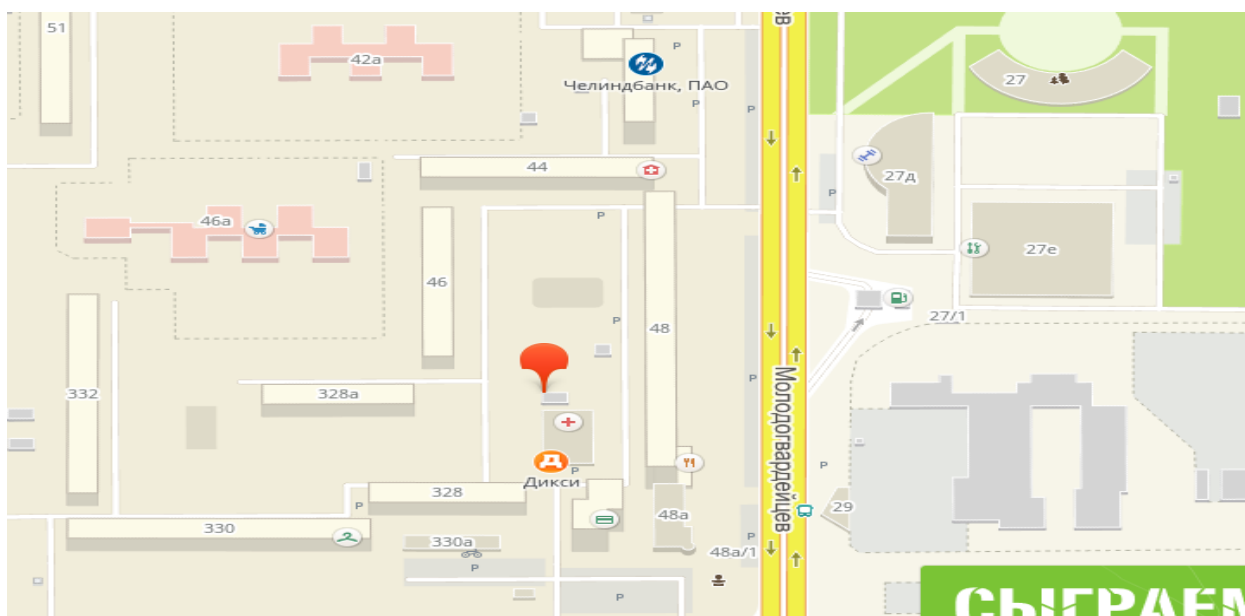


Рисунок 1 – Схема расположения на карте города

Объект включает в себя оноэтажное административное здание общей площадью 1125м².

Объект находится на одной из наиболее протяженных улиц города, относительно недалеко от делового и административного центра г. Челябинска. Транспортная доступность – хорошая.

Описание земельного участка:

- а) форма участка – прямоугольная;
- б) площадь участка – 1166 м²;

в) состояние почвы – основанием фундаментов здания служат песчаные почвы;

г) топография местности: рельеф участка спокойный.

д) обеспеченность инфраструктурой:

К зданию подключены следующие коммуникации для:

- водоснабжения;
- канализации;
- электроснабжения;
- теплоснабжения.

Разрешенное использование. Практика работы на рынке недвижимости показывает, что изменение функционального назначения недвижимого имущества возможно лишь при согласовании с органами местной администрации, что подтверждает и собственник объекта оценки.

Сервитуты. Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего и наиболее эффективного использования участка. В состав участка не входят памятники, уникальные природные объекты, опоры ЛЭП, створные знаки и т.д., поэтому особых ограничений для строительства офисных и жилых помещений не имеется.

Описание здания. Здание имеет 1 этаж. Конструктивные элементы здания представлены в таблице 2.

Таблица 2 –Конструктивные элементы здания по адресу: г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, 48

Конструктивный элемент	Характеристика	Техническое состояние
Фундаменты	Бетонные ленточные	Хорошее
Стены и их наружная отделка	Силикатный кирпич красный отделочный кирпич, t=0,5	Хорошее

Окончание таблицы 1

Конструктивный элемент	Характеристика	Техническое состояние
Перегородки	Кирпичные	Отличное
Перекрытия: чердачные; междуэтажные; надподвальные	Ж/бетонные Ж/бетонные Ж/бетонные	Отличное
Крыша	Совмещенная	Отличное
Полы	Паркет, плитка, линолеум	Отличное
Проемы -оконные -деревянные	Деревянные модернизированные	Отличное
Внутренняя отделка	Еврокласс	Отличное
Санитарно- и э/технические устройства: отопление водопровод канализация э/освещение телефон вентиляция	Центральное, от котельной От сети Сток в городской коллектор Скрытая проводка АТС Естественная	Отличное
Прочие работы	отмостки	Отличное

На дату оценки, объект аренды используется в качестве офисных помещений. Серьезных ограничений использования объекта оценки в качестве офисных помещений не имеется. Отрицательных факторов, влияющие на стоимость объекта недвижимости не выявлено.

Объект оценки, в основном, соответствует требованиям, предъявляемым арендаторами к административным и офисным помещениям.

При сдаче в аренду помещений оцениваемого объекта возможно взимание арендной платы.

2.5 Задачи на оценку объекта недвижимости

В настоящее время оценка стоимости недвижимости остается одним из самых востребованных видов оценочной деятельности, включая в себя рыночную оценку, расчет стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта, например, права аренды, права пользования и т.д. Зачастую, цена любого объекта является очевидной для ее владельцев или возможных покупателей. Однако, после проведения оценочной экспертизы, эта сумма может быть значительно скорректирована. Для определения этой реальной стоимости и производится оценка рыночной стоимости недвижимости.

Процесс оценивания можно определить как последовательность процедур, используемых для получения оценки. Процесс обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Почти все решения или действия собственника по отношению к его недвижимости укладываются в одну из следующих классификаций:

- передача прав собственника или владельца;
- финансирование вещного интереса в собственности;
- налогообложение интереса в собственности;
- компенсация за потерю интереса в собственности;
- реализация программы освоения (использования) недвижимой собственности.

Предварительный этап заключения договора на проведение оценки, включает в себя задание на оценку:

- идентифицируется и подробно описывается оцениваемый объект;

- устанавливаются имущественные права на объект. Рассматривается информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки;
- определение использования результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- согласование вида стоимости объекта оценки;
- дата оценки;
- согласование сроков проведения оценки;
- определение допущений и ограничений, на которых должна основываться оценка.

Структура процесса оценки представлена на рисунке 2.

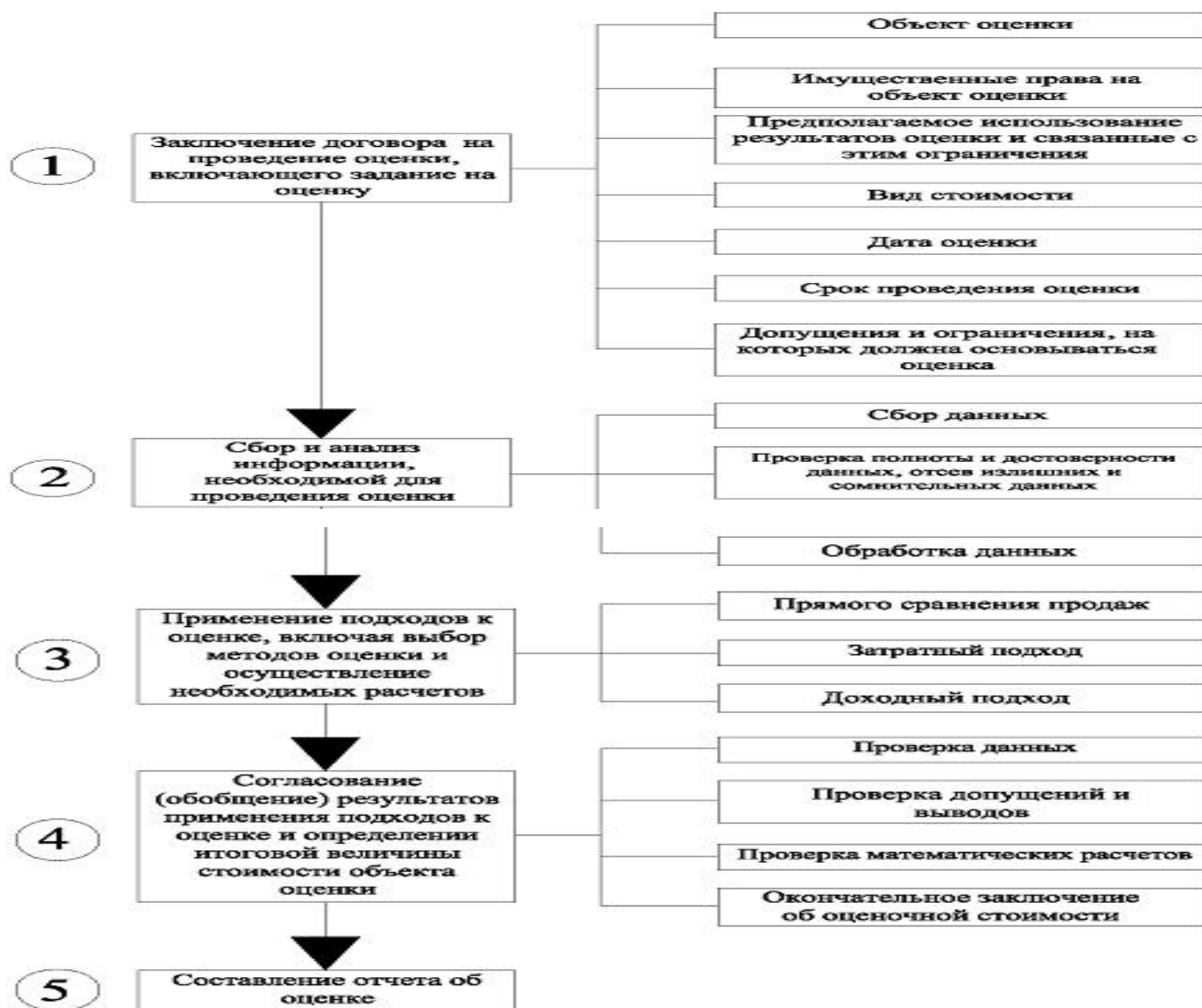


Рисунок 2 – Структура процесса оценки

Далее идет этап сбора и анализа информации, необходимого для проведения оценки. Это касается не только самого оцениваемого объекта, но и его ближайших окрестностей, а также района, поселения (поселка, города), и региона его местоположения (данных о земельном участке; технических и эксплуатационных характеристиках улучшений; данные бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки; данные о характеристике физической среды; сведения об особенностях окружающего ландшафта; о характере застройки и особенностях климата; об экологических характеристиках и опасностях катастроф; информация об особенностях правового пространства функционирования; развития и обращения объекта оценки; сведения об экономической и социальной среде) [16, с. 78].

В процессе анализа могут потребоваться данные о ценах продаж аналогичных объектов, о расценках на строительные работы, другие экономические данные, информация об окружающей природной среде (климате, экологии, геологии и т.п.), правовых, политических и других факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Собранные данные обрабатываются и готовятся для дальнейшего использования в оценочном процессе. Данные, которые собираются и анализируются, можно разделить, как общие и специальные. Общие данные включают информацию экономических, социальных, государственно-правовых, экологических факторов, значительно влияющих на стоимость объекта оценки. К специальным данным относятся информация об оцениваемой недвижимости и её аналогах: сведения о правах на объект, определение соответствия способа использования существующему законодательству, характеристику самого строения и земельного участка, на котором он расположен.

Следующий этап – применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

При проведении оценки необходимо использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

На этапе согласования (обобщения) результатов применения подходов к оценке и определении итоговой величины стоимости объекта оценки проводится:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка правильности всех математических расчетов;
- сведение оценочных стоимостей, полученных с использованием трех методов оценки, в единое окончательное заключение об оценочной стоимости объекта;
- окончательное заключение о величине стоимости объекта оценки.

Согласование отчета об оценке – составление документа, содержащего заключение об оценочной стоимости недвижимости и любую другую информацию, имеющую отношение к оценке.

В соответствии с законодательством в отчете об оценке объекта оценки в обязательном порядке указывается:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основания для проведения и оценки объекта;
- точное описание объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и её итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых в процессе оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся существенно важными для полноты отражения примененного метода расчета стоимости конкретного объекта оценки [14, с. 54].

Задачами на оценку исследуемого объекта недвижимости являются следующие:

- продажа объекта недвижимости;
- возможность передачи в залог объекта коммерческой недвижимости при открытии кредитной линии в ПАО «ЧЕЛИНДБАНК». Планируемый кредит

необходим для расширения производства и покупки нежилого помещения либо здания. Стоимость кредита составляет 10 000 000 (десять миллионов) рублей. Срок кредита составляет 5-7 лет.

Залоговая стоимость определяет способность обеспечения удовлетворить требования Банка в случае реализации предмета залога. То есть залоговая стоимость – это сумма, которую Банк рассчитывает получить от продажи обеспечения при обращении взыскания на него, но без учёта расходов на обращение взыскания, хранение и реализацию предмета залога. Залоговая стоимость также учитывает ликвидность обеспечения с поправкой на сокращённый срок реализации (что роднит залоговую стоимость с ликвидационной). Плюс залоговая стоимость может учитывать проценты по кредиту за какой-то определённый период. Залоговая стоимость (ЗС) определяется путём дисконтирования рыночной стоимости (РС) на залоговый дисконт (k):

$$ЗС = РС * (1 - k) \quad (4)$$

Таким образом, залоговая стоимость, в отличие от рыночной, очищена от всевозможных рисков обеспечения. Все эти риски в комплексе составляют понятие залоговый дисконт.

Планируется оформить кредит под 13,5% годовых. Размер ежемесячного платежа при таких условиях будет составлять примерно 945 833, 33 рубля.

Выводы по разделу два

Недвижимое имущество – это земельные участки, а также объекты, прочно связанные с землей, подлежащие обязательной регистрации, перемещение которых в пространстве практически невозможно без их разрушения или утраты своих функций.

Задачами на оценку исследуемого объекта недвижимости являются следующие:

- продажа объекта недвижимости
- возможность передачи в залог объекта коммерческой недвижимости при открытии кредитной линии в ПАО «ЧЕЛИНДБАНК».

3 ОЦЕНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ «ЧУДО-ПЕЧЬ»

3.1 Оценка доходным подходом

В работе был использован метод прямой капитализации для оценки стоимости объекта недвижимости как готового к эксплуатации. Этот метод дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Анализ доходов. Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений различного функционального назначения. Нами проведено исследование рынка, цель которого – установить арендные ставки для жилых помещений, которые бы являлись сопоставимыми с объектом оценки. Данное исследование включало интервью с несколькими владельцами, агентами по аренде и девелоперами, изучение цен предложений и условий действующей аренды.

В ходе подготовительной работы выяснено, что с учетом местонахождения объекта и его профиля для расчета следует принять следующую ежемесячную стоимость аренды: 1175 руб./кв.м

Анализ расходов. Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные – величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налоги на имущество, страховые взносы, арендная плата за землю), и переменные – зависящие от степени загрузки здания (оплата электроэнергии, воды и др.).

Налоги на недвижимость включают: налог на землю, налог на здание. Поскольку стоимость земли в рамках данной оценки не производилась, то и уровень ее налогообложения определять не следует.

Налог на имущество составляет 2% от балансовой стоимости имущества (Балансовая стоимость = Первоначальная стоимость – Износ).

Для вновь купленного объекта первоначальная стоимость равна цене покупки. Для только что построенного или строящегося здания первоначальная стоимость равна затратам на строительство, износ равен 0. Балансовая стоимость здания на дату оценки складывается из цены приобретения (или балансовой стоимости на момент приобретения) здания и понесенных затрат на реконструкцию, без учета НДС. Мы считаем величину налога на имущество постоянной, т.к. для здания 1 группы капитальности коэффициент амортизации составляет 1% в год, и изменением величины налога на имущество можно смело пренебречь.

Страховые платежи составляют 0,3% от восстановительной стоимости готового объекта, без учета НДС.

В данном случае величина коммунальных платежей принята в размере 7% от действительного валового дохода (ДВД).

Включение расходов на управление объектом в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

Для данного типа объектов расходы на управление составляют 2,2% от действительного валового дохода.

Поскольку здание постройки 2002 года и проведение капитального ремонта не требуется, расходы на текущий ремонт определяются в размере 4% от ЭВД.

На основе имеющихся достоверных данных о стоимости замещения короткоживущих элементов зданий, имеющих сходные характеристики с объектом оценки, к расчету принято значение 3,6% от ЭВД.

Прочие расходы обычно составляют 2% от суммы операционных расходов.

Определение общего коэффициента капитализации. Коэффициент капитализации отражает зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от

его эксплуатации. Из-за отсутствия достаточных данных по продажам аналогичных объектов ставку капитализации можно определить лишь методом суммирования, согласно которому величина ставки капитализации равна сумме:

$$СК = НПб/p + P + Л \pm Св.к, \quad (5)$$

где СК – ставка капитализации;

НПб/p – безрисковая норма прибыли;

P – надбавка за риск, соответствующая вложению в данный актив;

Л – надбавка за низкую ликвидность объекта;

Св.к. – ставка возврата капитала.

Безрисковая ставка по срочным валютным вкладам в банках высшей категории 5-9% (принимаем 7%).

Надбавка за риск (P). Вероятность гибели имущества оценивалась исходя из информации о количестве случаев гибели имущества в г. Калуге с учетом собранных данных $P = 4\%$.

Надбавка за дополнительный риск – 4%.

Коэффициент на ликвидность определяется примерным временем продажи недвижимости подобного типа, которое оценивается нами с учетом текущей экономической конъюнктуры в 0,4 года.

Премия за риск управления инвестициями принимается в размере 4,8%.

Вторая составляющая общего коэффициента капитализации – норма возмещения капитала или прирост/снижение стоимости фонда – рассчитывается как отношение единицы к числу лет, требуемых для возврата вложенного капитала.

Время, которое требуется для возврата капитала по расчетам типичного инвестора составляет 20 лет, исходя из этого ставка возмещения капитала составит 5% (1/20).

В настоящее время конъюнктура рынка нежилых помещений в г. Челябинск такова, что для сравнительно новых объектов с незначительным

естественным износом (обесценение) нет оснований предполагать снижение их стоимости в обозримом будущем. Кроме того, на повышение стоимости большое влияние оказывает выгодное месторасположение объекта вблизи от центра города и основных транспортных магистралей. В данном случае инвестиционная привлекательность объекта оценки очевидна, поэтому ставка возврата капитала берется со знаком (-).

Общий коэффициент капитализации равен:

$$R0 = 0,07 + 0,04 + 0,028 + 0,048 - 0,05 = 0,186$$

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода от аренды. Для расчета потенциального валового дохода (ПВД) используются имеющиеся ежемесячные арендные ставки в расчете на год: 14100 руб./кв.м

Таким образом, ПВД от сдачи в аренду площадей объекта оценки составит: $14100 \times 1375,8 = 19.398.780$ руб.;

Расчет эффективного валового дохода (ЭВД) производится с учетом возможных потерь от недозагрузки сдаваемых платежей и потерь при сборе арендной платы. Для расчетов принято значение 8%, определенное на основе имеющихся данных из внешних источников и собственных наблюдений.

Проведенные расчеты показали, что ЭВД объекта оценки составляет:

$$19.398.780 \times 0,92 = 17.846.877,6 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная с помощью доходного подхода, составляет 60.479.191,77 руб., или округленно 60.479.192 руб. (Шестьдесят миллионов четыреста семьдесят девять тысяч сто девяносто два рубля) без НДС.

Анализ рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода представлен в таблице 3.

Таблица 3 – Определение рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода

Эффективный валовой доход (ЭВД)	17846877,60 руб.
Операционные расходы,	3045391,19 руб.
в т.ч.	
· налог на здание	291494,44 руб.
· страховые платежи	53897,45 руб.
· коммунальные платежи	1249281,43 руб.
· управление объектом	392631,31 руб.
· текущий ремонт (4% от ЭВД)	713875,10 руб.
· прочие расходы (2% от ОР)	47115,76 руб.
· резерв на замещение (3,6% от ЭВД)	642487,59 руб.
Чистый операционный доход (ЧОД) до налогообложения	14801486,41 руб.
Чистый операционный доход (ЧОД) с учетом налога на прибыль	11249129,67 руб.
Общий коэффициент капитализации (R0)	0,19
Стоимость оцениваемого здания составляет	60479191,77 руб.

3.2 Оценка затратным (рыночным) подходом

Графически сравниваемые объекты представлены в Приложениях Б, В, Г, Д.
 Определение (обоснование) корректировок

1. Корректировка на рыночные условия (дату продажи).

В данном случае наиболее корректным является использование метода парных продаж. Он предполагает выделение объектов, которые отличаются только по времени продажи и определить величину корректировок. Нами такие объекты не обнаружены, потому величина корректировок определялась на основе данных о месячных темпах инфляции для интересующих нас периодов.

С целью определения рыночной стоимости недвижимости в рамках рыночного подхода необходимо провести характеристику объектов сравнения в таблице 4.

Таблица 4 – Характеристика объектов сравнения

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Адрес объекта	г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, 48	г. Челябинск, ул. К. Либкнехта, 2	г. Челябинск, ул. 40 лет Победы, 45	г. Челябинск, ул. Сони Кривой, 52	г. Челябинск, ул. Свободы, 80
Год постройки	2002 г.	1995 г., реконструкция – 1998г.	2003 г.	1971 г., реконструкция – 2002 г.	1988 г.
Общая площадь (кв. м.)	1375,8	1157,1	1297,3	1034,0	906,0
Основное назначение в текущем состоянии	Офисные помещения, кафе, места отдыха	Офисные помещения	Офисные помещения, места отдыха	Офисные помещения	Офисные помещения
Первоначальное назначение	то же	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Наружные ограждающие конструкции	кирпич	кирпич	кирпич	кирпично-панельное со вставками из пеноблоков	ж/б панели
Местоположение	выше среднего	среднее	среднее	ниже среднего	ниже среднего
Земельный участок	554,5 м2	122971 м2 (имеются другие строения)	под зданием	6250 м2	под зданием + прирамповая площадка
Качество отделки	класс «Э»	класс «У»	класс «люкс»	класс «люкс»	класс «Э»
Качество парковки и автотранспорта	Вдоль улицы, спец. организованная, длиной 20 м; площадка во дворе	Парковка вдоль улицы (20 м); внутренняя парковка	Организованная парковка (спец. площадка)	Вдоль улицы, спец. организованная длиной 20 м; внутренняя парковка	Ограниченная внутренняя парковка
Цена 1 кв. м. общей площади, руб. руб.	–	33000	41500	28500	15500

Величина корректировок по формуле:

$$\text{Кифл} = (100 + M1) / 100 \times (100+M2) / 100 \times (100+M3) / 1, \quad (6)$$

где M_i – средне месячный темп инфляции, $\text{Кинфл.} = 1,0072$

2. Местоположение. Местоположение сравниваемых объектов оценивалась на основании экспертной оценки по шкале: «прекрасное», «отличное», «хорошее», «выше среднего», «среднее», «ниже среднего», «удовлетворительное», «плохое», «очень плохое» (табл. 5). Таким образом, шкала состоит из 8 градаций. Каждая градация оценивалась в 10%.

Характеристика местоположения объектов представлено в таблице 5.

Таблица 5 – Характеристика местоположения объектов

	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	выше среднего	среднее	среднее	ниже среднего	ниже среднего
Величина корректировок, %	-	+10	+10	+20	+20

3. Корректировка на физическое отличие. Единственным существенным отличием объектов сравнения и объекта оценки является материал ограждающих конструкций в объекте сравнения №3 – ж/б панели, в то время как в объекте оценки и в других объектах сравнения для этих целей использован кирпич. Данное отличие оценивается нами в размере 6%

4. Корректировка на состояние объекта. Состояние, в котором находится объект купли-продажи оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав продажную цену на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал соответствовать состоянию объекта оценки.

В данном случае состояние объекта оценивалось экспертным путем в диапазоне следующих градаций: «отличное», «хорошее», «выше среднего», «среднее», «ниже среднего», «удовлетворительное», «плохое», очень плохое» с ценой одной градации – 6%.

Характеристика состояния объектов представлена в таблице 6.

Таблица 6 – Характеристика состояния объектов

	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Состояние объекта	«отличное»	«хорошее»	«отличное»	«отличное»	«удовлетворительное»
Величина корректировок, %	–	+6	0,0	0,0	+30

5. Корректировка на качество отделки. При оценке качества отделки рассматривались шесть уровней качества (табл. 7):

- высшее качество – класс «люкс»;
- повышенное качество – класс «У»;
- среднее качество – класс «С»;
- удовлетворительное качество – класс «Э» (экономичный)
- качество низкого уровня – «Н»;
- очень плохое – «О».

Цена градации – 5 %

Характеристика качества отделки объектов представлено в таблице 7.

Таблица 7 – Характеристика качества отделки объектов

	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Качество отделки	класс «Э»	класс «У»	класс «люкс»	класс «люкс»	качество «Н»
Величина корректировок, %	–	-10	-15	-15	+5

6. Корректировка на площадь объекта. В нашем случае мы имеем интервал площадей от 297,3 м² до 3806,0 м². По данным наших исследований увеличение на 1 м² площади дает снижение цены 1 м² на величину:

$$(\text{Соб.ср.} - \text{Соб.оц}) \times K, \quad (7)$$

где: Соб.ср. – площадь объекта сравнения;

Соб.оц – площадь объекта оценки;

K – эмпирический коэффициент, K = 0,00533

Характеристика площади объектов представлена в таблице 8

Таблица 8 – Характеристика площади объектов

	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Площадь объекта, кв.м.	1375,8	1157,1	297,3	2234	3806
Величина корректировок, %	-	-1,1	-5,7	+4,6	+13,0

7. Корректировка на наличие земельного участка. Наличие земельного участка расценивается как преимущество, поскольку является одним из потенциалов объекта. Исследования показывают, что в большинстве случаев наличие или отсутствие земельного участка у офисных зданий оценивается рынком в пределах 5 % от стоимости объекта (помимо участка для парковки транспорта).

8. Корректировка на наличие и качество парковки. Наличие парковки у объекта недвижимости расценивается как повышающий фактор стоимости. В данном случае оценивалось наличие и качество парковки. Качество парковки рассматривалось в трех вариантах:

- наружная парковка – вдоль улицы перед фасадом здания выделено место для стоянки машин в пределах 50м; такая парковка экспертно оценивалась в 5%, (среднее качество);

- организованная парковка – вне дороги выделена специальная асфальтированная площадка для парковки автомобилей – 10%, (хорошее качество);

Итоговые корректировки объектов представлены в таблице 9.

Таблица 9 – Итоговые корректировки объектов

Элементы сравнения	СРАВНИМЫЕ ПРОДАЖИ				
	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
1	2	3	4	5	6
Цена продажи, руб./кв. м	—	33000	41500	28500	15500
Переданные права	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности
Величина корректировки	—	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	—	33000	41500	28500	15500
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	—	0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки	—	33000	41500	28500	15500
Условия продажи	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия продажи	—	0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки	—	33000	41500	28500	15500
Рыночные условия (дата продажи)	—	декабрь 2018 г.	август 2018 г.	февраль 2018 г.	октябрь 2018 г.
Корректировка на рыночные условия	—	0,0	+9,0	+13,0	+17,1
Цена после корректировки	—	33000	45235	32205	18151

Таким образом, наименьшее количество корректировок произведено по объекту сравнения №3, поэтому цена объекта оценки принимается равной скорректированной цене объекта сравнения №3, т.е. 32205 руб./кв.м. Найденная величина лежит в интервале цен от 18151 руб./ кв.м до 45235 руб./кв.м. Стоимость объекта оценки, полученная методом прямого сравнения продаж, составит: $32205 \times 1375,8 = 44.307.639$ руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки составляет 44.307.639 руб. (Сорок четыре миллиона триста семь тысяч шестьсот тридцать девять рублей) без НДС.

3.3 Оценка затратным подходом

В качестве объекта-аналога в данном случае выбрано здание, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Сони Кривой, 52, как наиболее соответствующее по конструктивным признакам объекту оценки.

Сравнительный анализ объекта оценки и объекта-аналога представлен в таблице 10.

Таблица 10 – Сравнительный анализ объекта оценки и объекта-аналога (Определение коэффициента подобия)

Конструктивные элементы	Объект-аналог	Объект оценки	Степень подобия (коэфф. подобия)	Удельный вес, элементов %	
				объект-аналог	объект оценки
1. Фундаменты	ж/б блоки	ж/б блоки	1,00	5,0	5,0
2. Стены и перегородки	кирпич	кирпич	1,00	24,0	24,0
3. Перекрытия	ж/бетон	ж/бетон	1,00	9,0	9,0
4. Полы	бетонные	бетонные	1,00	10,0	10,0
5. Проемы	простые деревянные	простые деревянные	1,00	11,0	11,0
6. Внутренняя отделка	простая	-	0,00	8,0	0,0

Окончание таблицы 10

Конструктивные элементы	Объект-аналог	Объект оценки	Степень подобия (коэфф. подобия)	Удельный вес, элементов %	
				объект-аналог	объект оценки
7. Санитарно-технические и электротехнические устройства	центр.отопл.водопровод канализация вентиляция эл/освещение	центр.отопл. водопровод канализация вентиляция эл/освещение	1,00	12,7	12,7
8. Крыша	рулон по ж/б плитам	—	0,00	6,0	0,0
9. Лестницы и входы	—	—	1,00	5,0	5,0
10. Простые работы	—	—	1,00	9,3	9,3
ИТОГО:			0,8	100	86
Поправочный коэф.	0,86				

Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки.

Основные исходные данные

Группа капитальности – I.

Строительный объем: $V_{стр.} = 4\,444\text{ м}^3$

Общая площадь: $S=1.375,8\text{ м}^2$

Основная расчетная формула:

$$ПВС = УС1969 \times V_{стр.} \times И69-84 \times И84-20.12.2007 \times Кп, \quad (8)$$

где ПВС – полная восстановительная стоимость объекта, руб.

УС1969 – стоимость строительства единицы строительного объема в ценах 1969 г.; УС1969=24,9 р/ м³

$V_{стр.}$ – строительный объем, куб. м;

И69-84 – индекс пересчета стоимости из цен 1969 г. в цены 1984 г.; для жилых и коммерческих зданий в среднем – 2,21;

И84-20.12.2007 - индекс пересчета стоимости из цен 1984 г. в цены на дату оценки (20.12.2007 г.) по Инф. сб. по ценообразованию и расчетам за выполненную работу в строительстве, г. Челябинск: декабрь 2017 г.

$Кп$ – поправочный коэффициент на отличие объекта-аналога оценки. $Кп=0,86$.

Расчет полной восстановительной стоимости объекта:

$$\text{ПВС} = 24,9 \times 4\,444 \times 2,21 \times 61,07 \times 0,86 = 12.843.755,88 \text{ руб.}$$

Оценка износа (обесценения) объекта. Исходя из предполагаемого эффективного срока жизни объекта (I группа капитальности), физический износ (обесценение) на дату оценки составит 5%, т.е. 642.187,80 руб.

Поскольку здание новое, функциональный (моральный) износ отсутствует.

Экономический (внешний) износ не установлен: здания данного типа и состояния в настоящее время востребованы рынком, и нет оснований предполагать, что указанное положение сколько-нибудь ощутимо изменится в ближайшем будущем.

Определение прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя – это устанавливаемый рынком уровень дохода, который предпринимателя ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительство.

Прибыль предпринимателя (Ппр) можно определить из соотношения предпринимательского дохода Дпр и себестоимости строительства (С/б стр.) с учетом периода строительства (Тстр.) по формуле:

$$\text{Ппр} = \text{Дпр} / \text{С/бстр} - 1 / \text{Тстр} \quad (9)$$

По данным Челябинских строительных организаций, себестоимость строительства 1 кв. м отдельных офисных зданий обычной постройки составляет в среднем 10500 руб. с учетом отделки. Обычная отделка помещений увеличивает стоимость строительства на 9-12%. Отделка класса «люкс» повышает стоимость отдельных работ в 1,38 раза. Период строительства в настоящее время обычно не превышает 2-х лет. Стоимость инвестирования в г. Челябинск в торговые площади, расположенные в пределах центральной части города лежит в

диапазоне \$\$ 1200ч3500 кв. м. Примем для наших расчетов величину – 1200 долл. США, или 30936 руб. При этих условиях прибыль предпринимателя:

$$\text{Ппр} = 30936 / 10500 - \frac{1}{2} = 0,937, \text{ или } 97,3\%.$$

Проведем расчет итоговой величины стоимости объекта оценки таблице 11.

Таблица 11 – Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки

Элементы стоимости	Величина стоимости, руб.
Полная восстановительная стоимость объекта оценки (ПВС)	12.843.755,88
Совокупный износ (обесценение)	642.187,80
Прибыль предпринимателя.	12.496.974,47
Стоимость земельного участка (в соответствии с заданием на оценку не рассчитывалась)	–
Итоговая величина стоимости	25.982.918,15

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная с помощью затратного подхода, составляет 25.982.918,15 руб., или округленно 25.982.918 руб. (Двадцать пять миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи девятьсот восемнадцать рублей) без НДС.

Применяя различные подходы к оценке имущества, мы пришли к следующим результатам таблице 12.

Таблица 12 – Анализ оценочных подходов

Подходы (методы)	Весовой коэффициент	Стоимость, руб.
Затратный подход (метод сравнительной единицы)	0,35	25982918
Рыночный подход (метод прямого сравнения продаж)	0,25	44307639
Доходный подход (метод прямой капитализации дохода)	0,4	60479192
Итоговая величина стоимости	1,00	44362607,85

Затратный подход весом в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо объектов с незначительным износом. Оцениваемое здание принадлежит к категории объектов недвижимости с низким уровнем износа, поэтому удельный вес значения рыночной стоимости, полученной в рамках затратного подхода, будет иметь достаточно высокий коэффициент – 0,35.

Данные, положенные в основу рыночного подхода, нельзя считать абсолютно надежными, в связи с чем к результатам рыночного подхода к оценке стоимости данного объекта необходимо относиться осторожно. Исходя из этого, результату рыночного подхода придается весовой коэффициент 0,25.

Доходная стоимость отражает рыночное поведение типичного инвестора, поэтому результату данного подхода присваивается максимальный весовой коэффициент – 0,40.

Таким образом, на наш взгляд, наиболее объективно следующее распределение коэффициентов:

- затратный подход – 0,35;
- рыночный подход – 0,25;
- доходный подход – 0,40.

С учетом весовых коэффициентов рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 20.05.2018 г. составляет округленно 44.362.608 руб. (Сорок четыре миллиона триста шестьдесят две тысячи шестьсот восемь рублей) без учета НДС.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой сложный и уникальный процесс, поскольку практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта. Даже в том случае, когда здания построены по одному типовому проекту, но расположенные на разных земельных участках, их стоимость может значительно различаться.

На сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости, а институт оценки собственности еще не полностью сформирован, отсутствует информационная база оценки, профессиональная подготовка оценщиков в России еще не достигла мирового уровня.

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

Недвижимое имущество - это земельные участки, а также объекты, прочно связанные с землей, подлежащие обязательной регистрации, перемещение которых в пространстве практически невозможно без их разрушения или утраты своих функций. Понятие «недвижимость» включает в себя физическую, юридическую и экономическую сущности. Физическая сущность объекта недвижимости определяется физической неперемещаемостью земли и связанных с ней улучшений. Юридическое понятие включает комплекс связанных с материальным объектом недвижимости прав и обременений. Экономическая сущность объекта недвижимости связана с присвоением дохода от использования этого объекта.

Коммерческая недвижимость (доходная, инвестиционная) - это недвижимость для инвестиций с целью получения стабильного денежного дохода в долгосрочной перспективе (за счет сдачи в аренду либо за счет получения прироста стоимости объекта недвижимости в будущем).

В оценке недвижимости существуют три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный. В каждом подходе имеются свои сложившиеся методы, приемы и процедуры.

Обнаруживается концептуальное сходство подходов к оценке различных объектов собственности. В то же время вид оцениваемого объекта определяет особенности конкретных методов, вытекающие из специфических проблем оценки, присущих, как правило, только данному виду собственности.

Затратный подход является одним из трех основных подходов в оценке недвижимости. При применении затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется суммированием рыночной стоимости (свободного) земельного участка и полных затрат застройщика (девелопера) на его благоустройство и строительство на нем улучшений объекта недвижимости на дату оценки. При этом учитывается (добавляется) предпринимательская прибыль инвестора (застройщика) и вычитается накопленный за время эксплуатации совокупный износ улучшений.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в рыночном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости с помощью доходного подхода основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и

выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Настоящее исследование было проведено в отношении объекта недвижимости ООО «Чудо-печь» в Курчатовском районе города Челябинска по адресу улица Молодогвардейцев, 48.

Выводы по разделу три

Рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная с помощью доходного подхода, составила 60.479.191,77 руб., или округленно 60.479.192 руб. (Шестьдесят миллионов четыреста семьдесят девять тысяч сто девяносто два рубля) без НДС.

Стоимость объекта оценки в рамках затратного (рыночного) подхода составила 44.307.639 руб. (Сорок четыре миллиона триста семь тысяч шестьсот тридцать девять рублей) без НДС.

Рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная с помощью затратного подхода, составляет 25.982.918,15 руб., или округленно 25.982.918 руб. (Двадцать пять миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи девятьсот восемнадцать рублей) без НДС.

С учетом весовых коэффициентов рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 20.05.2018 г. составляет округленно 44.362.608 руб. (Сорок четыре миллиона триста шестьдесят две тысячи шестьсот восемь рублей) без учета НДС.

Таким образом, на практике были применены основные подходы к оценке недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 г. №51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – № 32.– Ст. 3301.
- 2 Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – №44. – Ст. 4147.
- 3 Акимова И.А. Новые подходы к стандартизации оценки недвижимого имущества в системе действующего законодательства и реальной правоприменительной практики. – М.: Право и экономика, 2015. – 344 с.
- 4 Ан Ю.Н. Влияние внешних факторов на ценообразование банковских услуг // Наука о человеке: гуманитарные исследования. – 2013. – №1(11). – С. 35-38.
- 5 Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. – М.: Эксмо, 2015. – 266 с.
- 6 Болтанова Е. С. Понятие и правовой режим недвижимости // Ежегодник российского права. – 2018. – №1. – С. 48-53.
- 7 Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью. Понятие и правовой режим недвижимости // Ежегодник российского права. – 2017. – №2. – С. 13-19.
- 8 Валдайцев С.В. Оценка бизнеса. – М.: Проспект, 2016. – 444 с.
- 9 Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Владимир: Владимирский государственный университет, 2017. – 388 с.
- 10 Государственно-частное партнерство как инновационный метод взаимодействия государства и частного бизнеса / Под ред. Н.Ю. Симоновой, С.В. Грисько, Б.Р. Шестеркина, Е.В. Исаевой, М.Г. Родионова. – Омск: Изд-во ОмГТУ, 2015. – 277 с.
- 11 Грибовский, С.А. Массовая оценка недвижимости: учеб. пособие. – М. : Финансовый бизнес, 2015. – 222 с.
- 12 Григорьева И.Л. Проблемы оценки собственности: учеб. пособие. – М. : Финансовый бизнес, 2014. – 316 с.

- 13 Дамодаран А.А. Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2014. – 342 с.
- 14 Коростылев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: учеб. пособие. – М.: Русская деловая литература, 2017. – 377 с.
- 15 Озеров Е.С. К вопросу об обосновании и использовании аксиомы теории оценки. – М.: Дело, 2014. – 325 с.
- 16 Оценка недвижимости: учеб. пособие для вузов / Под ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – С. 78.
- 17 Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. А.Н. Коновалова. – М.: ИНФРА-М, 2017. – 356 с.
- 18 Оценка объектов недвижимости: учеб. пособие / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА, 2014. – 477 с.
- 19 Тепман Л.Н. Оценка недвижимости. – М.: ЮНИТИ, 2016. – 465 с.
- 20 Федотова М.А. Оценка недвижимости: учебник. – М.: Финансы и статистика, 2015. – 377 с.
- 21 Экономика недвижимости: учеб. пособие / Под ред. В. И. Ресина. – М. : Дело, 2016. – 477 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Фото объекта коммерческой недвижимости по адресу: г. Челябинск,
ул. Молодогвардейцев, 48



Рисунок А.1 - Фото объекта коммерческой недвижимости по адресу:
г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, 48

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Фото объекта коммерческой недвижимости по адресу: г. Челябинск,
ул. К. Либкнехта, 2



Рисунок Б.1 - Фото объекта коммерческой недвижимости по адресу:
г. Челябинск, ул. К. Либкнехта, 2

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Фото объекта коммерческой недвижимости по адресу: г. Челябинск,
ул. 40 лет Победы, 45



Рисунок В.1 - Фото объекта коммерческой недвижимости по адресу:
г. Челябинск, ул. 40 лет Победы, 45

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Фото объекта коммерческой недвижимости по адресу: г. Челябинск,
ул. С. Кривой, 52



Рисунок Г.1 - Фото объекта коммерческой недвижимости по адресу:
г. Челябинск, ул. С. Кривой, 52

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Фото объекта коммерческой недвижимости по адресу: г. Челябинск,
ул. Свободы, 80



Рисунок Д.1 - Фото объекта коммерческой недвижимости по адресу:
г. Челябинск, ул. С. Кривой, 52