МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования

«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»

Высшая школа экономики и управления

Кафедра «Экономическая безопасность»

ВКР ПРОВЕРЕНА

Рецензент,

_____/ _____ /

«_____» _____2018 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зав. кафедрой ЭБ, д.э.н., доцент

_____/ А.В. Карпушкина /

«_____» _____2018 г.

Экспертиза оценки рыночной стоимости объекта недвижимости (на примере складского помещения ООО «НБМ Строй»)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 38.05.01. 2018. ХХХ. ВКР

Руководитель ВКР ст. преподаватель

_____/ Воронина С.В.

«_____» _____2018 г.

Автор

студент группы ВШЭУ – 505

_____Старикова Д.М.

«_____» _____2018 г.

Нормоконтролер, профессор, д.т.н.

_____/ Гурлев В.Г.

«_____» _____2018 г.

Челябинск 2018

АННОТАЦИЯ

Старикова Д.М. Экспертиза оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на примере складского помещения ООО «НБМСтрой». – Челябинск: ЮУрГУ, ВШЭУ-505, 90 с., 31 табл., 7 ил., библиогр. Список – 38 наим., 2 прил.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью совершенствования теоретических знаний и приобретения практических навыков по методологии и организации экономической экспертизы, использовании экономической информации в исследованиях при обобщении и реализации результатов экспертизы.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

В первой главе рассматриваются теоретические и правовые аспекты судебно–экономической экспертизы. Во второй и третьей главе проводится экспертиза оценки рыночной стоимости объекта недвижимости в целях залога. Проводится анализ рынка недвижимости, выполняется оценка с помощью инструментов сравнительного, затратного и доходного подходов. Заключение содержит результаты проведенной работы по выполнению поставленных в выпускной квалификационной работе задач.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 7
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ЭСПЕРТИЗЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 9
1.1Роль судебной экономической экспертизы в системе экономической безопасности страны 9
1.2 Судебная оценочная экспертиза: понятие, нормативно-правовая база, регулирование оценочной деятельности 12
1.3 Понятие, принципы и общие методы оценки складской недвижимости 17
2 ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЭКСПЕРТИЗЫ СКЛАДСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ ООО «НБМСтрой» 34
2.1 Описание объекта экспертизы 34
2.2 Исследование рынка складской недвижимости города Челябинска 37
2.3 Особенности оценки рыночной стоимости складской недвижимости 45
3 ЭКСПЕРТИЗА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СКЛАДСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ ООО «НБМСтрой» 52
3.1Эксрпетиза оценки рыночной стоимости складского помещения ООО «НБМСтрой» сравнительным методом 52
3.2 Экспертиза оценки рыночной стоимости складского помещения ООО «НБМСтрой» затратным методом 58
3.3 Экспертиза оценки рыночной стоимости складского помещения ООО «НБМСтрой» доходным методом 68
3.4 Определение итоговой величины стоимости складского помещения ООО «НБМСтрой» и его залоговой стоимости 73
ЗАКЛЮЧЕНИЕ 79
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 81
ПРИЛОЖЕНИЯ
Приложение А «Приложение для расчетов» 84
Приложение Б «Внешний вид оцениваемого здания» 87

ВВЕДЕНИЕ

Экономическая преступность и связанная с ней криминализация экономических отношений в России превратились в явление, представляющее одну из основных угроз национальной безопасности. Это обусловлено масштабами экономических преступлений, ущерб которых в разы превосходит потери от иных видов преступлений. Как правило, причинение материального вреда государству в виде неуплаченных налогов, предпринимателям в виде недостачи, работникам в виде не выплаченных сумм заработной платы и другие. В этих условиях роль экономической безопасности и института судебной экспертизы существенно возрастает. В рамках судебного процесса с помощью судебной экспертизы, зачастую разрешаются вопросы, связанные с оценочной деятельностью. Частные структуры проявляют интерес к независимой оценке коммерческой недвижимости для покупки либо продажи объектов, для судебных споров или других случаев, когда необходимо принять аргументированное решение о стоимости объекта недвижимости.

В настоящее время в российской практике экспертно - оценочной деятельности существует три базовых подхода: затратный, доходный и сравнительный, которые отражены в соответствующих нормативный документах, и, прежде всего, в российских Стандартах оценки, утвержденных постановление правительства РФ.

В стандартах оценки недвижимого имущества даны следующие определения каждому из подходов:

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

– Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

Актуальность выпускной квалификационной работы определяется необходимостью установления достоверной стоимости объекта недвижимости и пресечение правонарушений, связанных с искажением информации и расчетов в процессе экспертной комплексной оценки.

Цель выпускной квалификационной работы заключается в исследования теоретических знаний и приобретении практических навыков по методологии и организации экономической экспертизы, использовании экономической информации в исследованиях при обобщении и реализации результатов экспертизы.

Для реализации поставленной цели были поставлены следующие задачи:

– исследовать роль судебной экономической экспертизы в обеспечении экономической безопасности;

– проанализировать нормативно-правовую базу экспертно - оценочной деятельности;

– провести исследование рынка недвижимости и его особенностей в процессе оценки рыночной стоимости складской недвижимости;

– изучить общие методы оценки недвижимости;

– провести комплексную экспертную оценку объекта недвижимости, а именного складского помещения;

Объект исследования: складское помещение, расположенное по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Центральная, 2.

Предмет исследования: объективное, независимое и достоверное установление рыночной стоимости, в процессе проведения экспертизы оценки недвижимости в целях банковского обеспечения залога.

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

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

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ЭСПЕРТИЗЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Роль судебной экономической экспертизы в системе экономической безопасности страны

Экономическая преступность и связанная с ней криминализация экономических отношений в России превратились в явление, представляющее одну из основных угроз национальной безопасности. Это обусловлено масштабами экономических преступлений, ущерб которых в разы превосходит потери от иных видов преступлений. Как правило, причинение материального вреда государству в виде неуплаченных налогов, предпринимателям в виде недостачи, работникам в виде не выплаченных сумм заработной платы и другие.

Перечень субъектов и специальных инструментов противодействия криминализации вообще и в сфере экономики, в частности, достаточно широк, большая ответственность возлагается на правоохранительные органы, которые, в свою очередь берут на себя ответственность в обеспечении экономической безопасности путем быстрого и полного производства расследования по преступлениям, совершаемым в сфере экономики. Основной процессуальной формой при расследовании преступлений в сфере экономики является судебная экономическая экспертиза.

Судебно–экспертная деятельность – деятельность органов судебной экономической экспертизы и судебных экспертов по организации и производству судебной экономической экспертизы, а судебная экономическая экспертиза, в свою очередь, означает исследование материалов уголовного, гражданского дела или дела об административном правонарушении, проводимое на основе специальных научных знаний в целях установления обстоятельств, имеющих значение для его разрешения.[1]

Предметом судебной экономической экспертизы как практической отрасли деятельности в соответствии с вышеуказанным законом, являются фактические

[1] Арсин Э.Ф., Ефимов С.В., Савенко В.Г. Судебно-экономическая экспертиза в органах внутренних дел РФ: Учебное пособие. М.: ЭКЦ МВД России, 2010.

данные (обстоятельства) уголовного, гражданского либо административного дела, устанавливаемые на основе специальных научных знаний по вопросам, выносимым на разрешение экспертизы. Фактическими данными являются суждения эксперта о факте (события) в форме его вывода, основанном на достоверном знании. Обстоятельства и факты, установленные в ходе производства, должны быть научно обоснованы.[2]

Актуальность судебной экономической экспертизы объясняется следующими факторами:

Во-первых, развитие экономической преступности говорит о значительном росте профессионализма криминальных субъектов. Следовательно, для борьбы с преступностью требуются использовать специальные знания эксперта в сфере экономики.

Во-вторых, не совсем раскрыт потенциал судебной экономической экспертизы. Экспертное сопровождение необходимо и является обязательным при расследовании следственными органами противоправных деяний в экономике.

Важность экономической экспертизы также заключается в обнаружении криминальных явлений, профилактике, предупреждении и прогнозировании. В связи с этим она является основным инструментом противодействия криминальным явлениям в экономике.

Существуют две основные тенденции развития и становления института судебной экономической экспертизы в России это:

1) Организационно-субъектная специализация. Переход субъектного состава экспертов от частных, независимых лиц до сотрудников государственных правоохранительных органов и их специализированных экспертных подразделений.

2) Организационно-функциональная специализация. Переход счетно-финансовой экспертизы в экономическую с последующим выделением ее самостоятельных видов, таких как бухгалтерская, налоговая, финансово-аналитическая и финансово кредитная.

[2] Арсин Э.Ф., Ефимов С.В., Савенко В.Г. Судебно-экономическая экспертиза в органах внутренних дел РФ: Учебное пособие. М.: ЭКЦ МВД России, 2010.

За весь рассматриваемый период развития экономической экспертизы экономическая преступность становилась все более профессиональной и специализированной. Правоохранительные органы нуждались в специалистах, которые обладали специальными знаниями в сфере экономики, это послужило поводом для создания института профессиональных экспертов при правоохранительных органах. В связи с этим на рисунке 1.1 можно выделить следующие функции экономической экспертизы в сфере противодействия криминальным явлениям в экономике[3]:

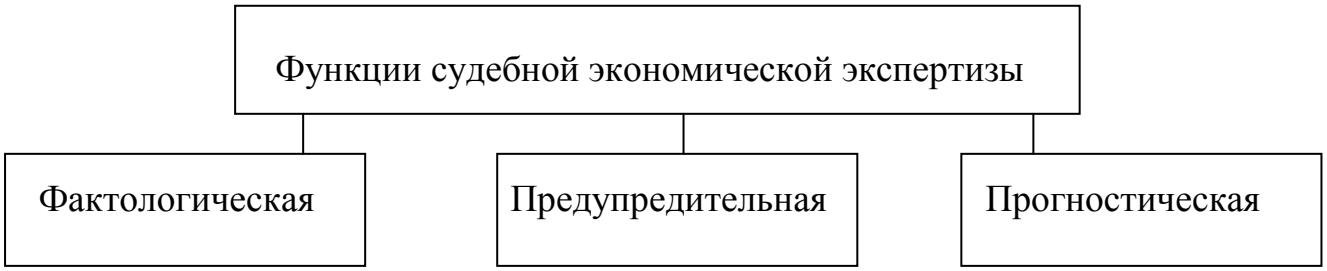

Рисунок 1.1 – Функции экономической экспертизы в сфере противодействия криминальным явлениям в экономике

1) Фактологическая функция. Данная функция основана на выявлении нарушений; установлении лица, ответственного за нарушение; определении размера причиненного ущерба; установлении следственно-причинной связи.

2) Предупредительная функция. Суть данной функции заключается в предупреждении совершения правонарушений. Ее реализация имеет свою специфику:

– установление фактов, способствовавших совершению исследуемого криминального явления, в рамках производства комплексных экономических экспертиз;

–обобщение и формирование экспертной практики по наиболее проблемным вопросам;

– проведение служебной подготовки и обучение сотрудников следственных и оперативных подразделений, с применением специальных экономических знаний.

3) Прогностическая функция. Содержанием данной функции является составление прогнозов о тенденциях в развитиях преступности, как количественных

[3] Макарова О.Н., Волкова Т.А., «Роль экономической экспертизы в системе экономической безопасности страны», 2013 г.

(прогнозы роста и снижения тех или иных видов преступлений), так и качественных (прогнозы развития способов совершения преступлений, их сокрытие, прогнозы новых видов).[4]

Таким образом, судебная экономическая экспертиза определяется как инструмент сопровождения правоохранительной деятельности органов внутренних дел, который позволяет выявить, предупредить, предотвратить и оценить конкретные формы проявления криминальных явлений в сфере экономики, а также предоставить основные меры противодействия. Основное значение судебной экономической экспертизы определяется тем, что на его основании, в совокупности с другими доказательствами, может быть установлена виновность либо невиновность лица в совершении правонарушения или преступления, а также решен вопрос о привлечении его к уголовной ответственности. Ежегодно, в среднем, около 11% уголовных дел по налоговым преступлениям было прекращено в связи с опровержением выводов и решений акта документальной проверки заключениями экспертов в результате проведенных судебных экономических экспертиз.

Сложность расследования преступлений в сфере экономики предполагает повышенные требования к экономической экспертизе, правильность, надежность и грамотность ее выводов должна гарантироваться высокой квалификацией специалистов. Эксперту как специалисту, для эффективного исследования, необходимо обладать глубокими знаниями процессуальных норм, профессионализмом в области оценки, ведения бухгалтерского учета, аудита и отчетности. Именно данные аспекты приведут к дальнейшему совершенствованию судебной экономической экспертизы и повышению экономической безопасности страны.

1.2 Судебная оценочная экспертиза: понятие, нормативно-правовая база, регулирование оценочной деятельности

Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе широко распространена. Оценщик может быть привлечен в процесс по различным категориям споров. Так, например, в арбитражном процессе такими категориями являют-

[4] Харрисон, Г.С. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / пер. англ. М. 2012г.

ся: споры о выкупной стоимости имущества; споры о размере арендной платы; дела о несостоятельности (банкротстве); корпоративные споры (оценка акций и долей); споры по поводу интеллектуальных прав и другие категории. В гражданском процессе оценочная деятельность имеет место в первую очередь при рассмотрении дел по спорам о кадастровой стоимости. Также очень часто суды общей юрисдикции вынуждены прибегать к оценке движимого и недвижимого имущества в семейных спорах, спорах о возмещении вреда, в случаях изъятия для государственных и муниципальных нужд и т.п.

Оценочная деятельность это – деятельность, осуществляемая оценщиками и направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости на определенную дату, если иное не предусмотрено законами РФ, а понятие оценки означает определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки.[5]

Процесс оценки – это процесс коллективных оценочных суждений участников рынка, а его результат – рыночная стоимость имущества, работ, услуг. Расчет рыночной стоимости основывается на объективном наблюдении динамики рынка, коллективных действий участников рынка и методах оценки. Методом в оценочной деятельности может являться совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, используемых для целей установления стоимости объекта оценки[6].

В связи с вышеизложенным раскроем понятие судебной оценочной экспертизы.

Под судебной оценочной экспертизой следует понимать исследование, проводимое экспертом на основе специальных познаний в области оценочной деятельности в соответствии с уголовно-процессуальным, арбитражно-процессуальным и гражданско-процессуальным законодательством в целях установления фактических обстоятельств, имеющих доказательственное значение, в виде определения стоимости объекта оценки.

---

[5] Харрисон, Г.С. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / пер. англ. М. 2012г.
[6] Кузнецов О.Г. «Судебная экспертиза: актуальные проблемы и перспективы развития» 2010г.

Носителем специальных знаний в области оценочной деятельности является «оценщик» - это физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на осуществление оценочной деятельности и обязательно являющееся членом одной из палат оценщиков. Закрепленной письменной формой выводов оценщика является «отчет об оценке» - передаваемое заказчику письменное сообщение оценщика о результатах работы по оценке по форме, установленной уполномоченным органом, и соответствующее требованиям закона.

Между судебной оценочной экспертизой и экспертизой отчета об оценке, осуществляемой в саморегулируемых организациях, существуют отличительные особенности, рассмотрим их.

1) Судебная оценочная экспертиза производится в соответствии с требованиями процессуального законодательства и закона «О судебно-экспертной деятельности». Проводится в соответствие с требованиями и решением арбитражного или гражданского процессуального законодательства и с соблюдением закона о судебно-экспертной деятельности;

2) Экспертиза отчета об оценке производится на основании закона «Об оценочной деятельности» и представляет собой действие эксперта. Проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.

Правила назначения, порядок проведения судебной оценочной экспертизы и требования к заключению эксперта оценщика являются общими для всех видов судебных экспертиз и не имеют исключений и специальных уточнений.

Поскольку вопросы оценки касаются прежде всего экономики, то роль юриспруденции сводится лишь к установлению общих рамок осуществления оценочной деятельности, требований к кандидатуре оценщика, а также стандартов отчетов и общих требований.

В таблице 1.1 рассмотрим основные нормативно-правовые акты, регламентирующие судебную экспертизу в оценочной деятельности.

Таблица 1.1 – Основные нормативно-правовые акты, регламентирующие проведение экспертиз в оценочной деятельности

Нормативно-правовой акт	Основные положения
Федеральный закон №135-ФЗ от 31.05.2001 г. «Об оценочной деятельности в РФ»	– понятие оценочной деятельности(ст.3) ; –субъекты оценочной деятельности (ст.4); – объекты оценки (ст. 5); – обязательность проведения оценки (ст. 8); – обязанности оценщика (ст.15).
Федеральный закон №73-ФЗ от 31.05.2001 г. «О государственной деятельности в Российской Федерации»	– задачи государственной судебной экономической экспертизы (СЭД) (ст.2); – правовая основа СЭД (ст.3); – независимость эксперта (ст.7); – обязанности эксперта (ст. 16) ; – права эксперта (ст. 7); – заключение эксперта или экспертов (ст. 25).
Гражданский процессуальный кодекс РФ (Федеральный Закон РФ от 14.11.2002 г. №138-ФЗ)	– назначение экспертизы (ст. 79); – комплексная экспертиза (ст. 82;) – обязанности и права эксперта (ст. 85); – заключение эксперта (ст. 86); – дополнительная экспертиза (ст. 87).
Уголовно-процессуальный кодекс РФ (Федеральный закон от 18.12.2001 №174-ФЗ)	– отвод эксперта (ст. 70); – порядок назначения экспертизы (ст. 195); – порядок направления материалов (ст. 199); – положения о комплексной и комиссионной экспертизах (ст.200, 201); – заключение эксперта (ст. 204); – дополнительная и повторная судебная экспертиза (ст. 207).
Кодекс об административных правонарушениях (Федеральный закон от 30.12.2001 №195-ФЗ)	– обязанности и права эксперта (ст. 25.9); – обстоятельства, исключающие возможность участия в производстве по делу об административном правонарушении (ст. 25.12).
Уголовного кодекса Российской Федерации (Федеральный закон от 13.06.1996 №63-ФЗ)	Предусматривает ответственность (ст. 30).
«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО-№1) от 20.05.15	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.
«Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20.05.2015	Раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.

Окончание таблицы 1.1

Нормативно-правовой акт	Основные положения
«Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20.05.2015	Устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.
«Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4) от 22.10.10	Содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.
«Виды экспертизы, порядок ее проведения» (ФСО № 5) от 04.07.11	Устанавливает виды экспертизы отчета об оценке, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.
«Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков»(ФСО № 6) от 07.11.11	Устанавливает требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков.
«Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.09.14	Развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.
«Оценка бизнеса» (ФСО № 8) от 01.06.15	Оценка имущественного комплекса организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса. Содержит требования к проведению оценки: акций, паев в паевых фондах производственных кооперативов, долей в уставном (складочном) капитале.
«Оценка для целей залога» (ФСО №9) от 01.06.15	Определяет требования к проведению оценки объекта (далее также - имущество), являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам.
«Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10) от 01.06.15	Регулирует оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, определяет требования к проведению оценки стоимости машин и оборудования.
«Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО №11) от 22.06.15	Определяет требования к проведению оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

К нормативно-правовой базе оценочной деятельности следует отнести методические документы министерства экономического развития РФ, а также иных государственных служб, выпускаемые помимо стандартов. Проанализировав систему нормативно-правовых актов в сфере регулирования судебной экспертизы, можно сделать вывод о том, что на сегодняшний день сформирована обширная нормативно-правовая база в данной области[7].

1.3 Понятие, принципы и общие методы оценки складской недвижимости

Экономическая оценка недвижимости – это совокупность методов и процедур установления текущей, либо моделированной ожидаемой объективной стоимости, которая должна отвечать экономическим условиям конкретного места и времени рыночной стоимости, определяющей потребительную стоимость и стоимость конкретных объектов недвижимости разного типа, либо их относительно однородных совокупностей (групп, видов, подвидов).[8]

Объектом оценки, в нашем случае, является недвижимость. К недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Отдельно выделяют рынок доходной недвижимости, который сегментируется по функциональному назначению объектов:

– рынок объектов офисного назначения;

– рынок объектов торгового назначения;

– рынок объектов производственно-складского назначения;

---

[7] Ст. 17. 1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской федерации»

[8] Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб. Пособие/под ред. М.А. Федотовой; Фин.акад. при Правительстве РФ. 2007г.

- рынок гостиничных услуг;

- рынок объектов незавершенного строительства.

Существуют общие принципы оценки недвижимости, и они представляют собой совокупность общеэкономических законов с позиции субъектов рынка недвижимости и при правильном применении приводят к достоверным заключениям о стоимости имущества. Принципы можно сформировать в три основные группы. Первая связана с представлениями собственника о недвижимости; принципы второй обусловлены эксплуатацией недвижимости и связаны с представлением производителей о недвижимости; третья группа включает принципы, обусловленные рыночной средой.

В первой группе принципов, которая связана с представлением собственника об имуществе, входят следующие принципы:

- принцип полезности;

- принцип замещения;

- принцип ожидания.

Вторая группа, обусловленная эксплуатацией недвижимости и связанная с представлениями производителей, включает в себя:

- принцип вклада;

- принцип остаточной продуктивности земельного участка;

- принцип равновесия;

- принцип возрастающей или уменьшающейся отдачи.

Третья группа, которая включает в себя принципы, обусловленные рыночной средой, содержит:

- принцип спроса и предложения;

- принцип соответствия;

- принцип конкуренции;

- принцип изменения.

Отдельно, не включая в данные группы, можно выделить принцип наилучшего (эффективного) использования, который применяется только для оценки стоимо-

сти недвижимости. Суть этого метода заключается в том, что оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики и таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо от того, застроен участок либо нет и какие строения находятся на нем на дату проведения оценки.

На рисунке 1.2 рассмотрим основные факторы, воздействующие на спрос и предложение, которые учитываются при оценке недвижимости.

Рисунок 1.2 - Факторы, воздействующие на спрос и предложение

1) Экономические факторы: уровень доходов населения и бизнеса, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;

2) Социальные факторы: изменение численности, плотности населения, уровня образования;

3) Административные факторы: ставки налогов и зональные ограничения;

4) Экологические факторы: подверженность района местоположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Оценка стоимости недвижимости – сложный и трудоемкий процесс, состоящий из нескольких этапов, представленных в таблице 1.2

Таблица 1.2 – Этапы оценки

Название	Содержание
Сбор данных по объекту оценки	Данный этап включает в себя осмотр оцениваемого объекта, беседу с собственником или его представителем. Также на этом этапе собирается и анализируется информация по оцениваемому объекту, его текущему и планируемому использованию, особенностях, характеристиках, местоположению и окружению.
Сбор общих данных и их анализ	Собирается и анализируется информация, которая относится к анализу соответствующего сегмента рынка, сопоставимым объектам. Осуществляется сбор информации путем изучения соответствующей информации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств недвижимости.
Расчет рыночной стоимости объекта оценки	Производится расчет с помощью применения сравнительного, затратного и доходного подходов в соответствии с требованиями российских стандартов оценочной деятельности
Согласование результатов, полученных при применении различных подходов	Выносится заключение, в котором объединяются все основные выводы и расчеты, собранные при проведении оценки.

Основная цель оценки недвижимости это - определение рыночной или иной стоимости объекта и согласование результата с заказчиком. В проведении оценки заинтересованы различные стороны: начиная от государственных структур заканчивая предприятиями либо частными лицами, также контрольно-ревизионные органы, управленческие структуры, кредитные организации, страховые компании, инвесторы и т.д.[9]

Заинтересованность сторон в проведении оценки заключается в том, чтобы реализовать свои экономические интересы, например такие как:

- повышение эффективности текущего управления недвижимости;

- определение стоимости недвижимости в случае купли-продажи целиком либо по частям;

- определение стоимости залога при кредитовании;

[9] Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью. 2012 г.

- страхование, в процессе которого возникает потребность определения стоимости недвижимости;

- налогообложение;

- принятие обоснованных управленческих решений;

- осуществление инвестиционного проекта развития недвижимости.

Постановка задания на оценку в соответствии с типом недвижимости и последующим применением результатов оценки определяет требование к информационному обеспечению и обработке данных. Анализ информации охватывает сведения от общего состояния экономики до конкретных характеристик оцениваемого объекта. В совокупности это позволяет оценщику установить взаимосвязь принципов, основных факторов и параметров, которые, в свою очередь, определяют стоимость конкретной недвижимости.

Согласно ФЗ №135 ключевой фигурой оценочной деятельности является оценщик – автор отчета. Он обладает правом выбора подходов и методов и несет персональную ответственность за результат оценки. Для успешного окончания оценочного проекта оценщик должен принимать активное участие на всех стадиях его реализации: от составления задания на оценку до его согласования.

Степень правильности оценки недвижимого имущества во многом зависит от выбора метода или методов его оценки.

На рисунке 1.3 представлены три основных метода определения стоимости объектов недвижимости:

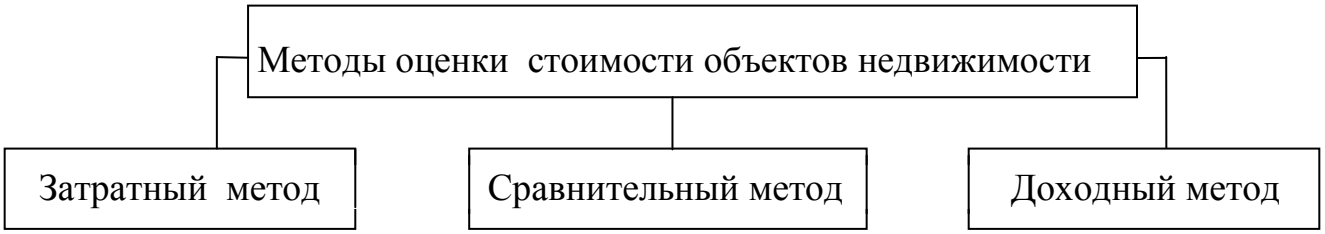

Рисунок 1.3 – Методы оценки стоимости объектов недвижимости

1) Затратный метод. Основан на определении затрат на строительство объекта, с учетом износа в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится;

2) Сравнительный метод (метод сравнения затрат). Суть этого метода заключается в сборе сведений о стоимости продаж, объектов сходных по своим параметрам и анализе этих данных;

3) Доходный метод (капитализация дохода). Метод заключается в расчете текущей стоимости будущих доходов, полученных от использования объекта, с помощью коэффициента капитализации.[10]

1.3.1 Сравнительный метод

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.[11]

Метод сравнения продаж берет основу на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости. Главным принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, суть которого состоит в том, что при наличии на рынке нескольких объектов покупатель не заплатит больше за объект аналогичной полезности. Данный метод актуален только в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам.

Главным недостатком в методе сравнения является тот факт, что не существует абсолютно подобных объектов недвижимости, а также то, что информация о реальной цене, как правило, закрыта.

---

[10] Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии). 2002 г.

[11] «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. № 568-р;

Чтобы определить стоимость объекта, применяя сравнительный подход, необходимо соблюдать данный алгоритм:

1) Проведение анализа рыночной ситуации и поиск объектов, сопоставимых по своим физическим свойствам, с объектом оценки;

2) Проверка информацию о сделках на достоверность;

3) Выбор подходящих единиц сравнения;

4) Выявление адекватных и наиболее целесообразных элементов сравнения;

5) Внесение в цену продаж корректировки аналогов;

6) Сведение ряда откорректированных показателей стоимости сопоставимых объектов к одному показателю стоимости оцениваемого объекта.

Алгоритм определения стоимости недвижимости методом сравнения можно представить в виде схемы, рисунок 1.4[12]

[12] «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. № 568-р;

Рисунок 1.4 – Схема определения стоимости недвижимости методом сравнения.

Выбор объектов в качестве аналогов необходимо производить на том же сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект, а также необходимо уделить внимание следующим моментам:

- определить характерный для данного сегмента срок экспозиции, позволяющий выявить нетипичные (завышенные или заниженные) цены продаж;
- выявить независимость субъектов сделки (родственные отношения, дочерние компании, отягощающие залогом, предстоящее отчуждение и т.д.)

• найти инвестиционную мотивацию (наилучшее и наиболее эффективное использование, степень износа).

Элементы сравнения – это характеристики объектов недвижимости, которые могут повлиять на цену. Наиболее важными элементами являются:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- время продажи;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования;
- наличие стоимостных компонентов, не связанных с недвижимостью.

1.3.2 Затратный метод

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, учитывая его износ.[13]

При изучении затратного подхода оценщику необходимо различать понятия стоимости замещения и восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства).

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием новых материалов и оборудования.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием аналогичных архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов, а также же строительных работ с подобным каче-

[13] «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. № 568-р

ством. При определении восстановительной стоимости, воспроизводится тот же функциональный износ объекта, и учитываются те же недостатки в архитектурно-строительных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копией объекта, а стоимость замещения – издержками на создание аналога объекта. Какую из этих двух стоимостей принять при определении стоимости оцениваемого объекта, должен решить эксперт-оценщик исходя из возможностей реализации того или иного метода расчета в определенной ситуации.

Затратный подход в основном применяется в следующих случаях:

- при технико-экономическом обосновании нового строительства;
- при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;
- при выборе профиля объекта недвижимости;
-при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных различными методами;
- при оценке зданий специального назначения;
- при оценке объектов недвижимости в "пассивных" секторах рынка;
- для страхования.

К недостаткам затратного подхода следует отнести следующее:

- затратный подход не отражает стоимости прогнозируемых доходов, что является определяющим для недвижимости, приносящей доход;
- существуют большие трудности и неопределенности с расчетом износа, особенно если зданию более 10 лет;
- метод не учитывает возможности применения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования участка;
- затратный подход трудно реализуем для оценки зданий с уникальными архитектурными особенностями.

Согласно затратному методу, общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта недвижимости за минусом накопленного износа. Расчет общей стоимости объекта недвижимости представлен в формуле 1.1:

(1.1)

$$СОБ = СУЗ + СВС – СИЗ,$$

где СОБ - общая стоимость;

СУЗ – сумма стоимости участка земли;

СВС – сумма восстановительной стоимости;

СИЗ – сумма накопленного износа.

Физический износ – это износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических знаний,[14] и рассчитывается он по формуле 1.2:

(1.2)

$$Износ\ (\%) = EA / (EA+RL),$$

где EA – эффективный возраст, который равен разнице между сроком службы и сроком остаточной полезной жизни;

RL – срок остаточной полезной жизни;

NL – срок службы.

Алгоритм применения затратного подхода к оценке недвижимости включает в себя следующие позиции:

1) Оценка рыночной стоимости земельного участка;

2) Определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения оцениваемого здания;

3) Расчет физического износа;

[14] Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р). Госгражданстрой. – М.: Прейскурантиздат, 1988

4) Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода к оценке.

1.3.3 Доходный метод

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.[15]

В основе доходного подхода существует два основных принципа:

- принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет;
- принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

Оптимальными сферами применения доходного подхода к оценке недвижимости являются:

- отражение недвижимости как инвестируемого источника дохода;
- возможность скорректировать показатели в любой момент времени из-за доступности информации.

К недостаткам доходного подхода следует отнести следующее:

- сложность расчетов;
- погрешности и ошибки в прогнозировании;
- неуправляемое изменение процентных ставок.

При применении доходного метода, общую стоимость объекта недвижимости определяют как сумму итога текущих стоимостей за отчетный период и текущую стоимость реверсии, формула 1.3:

$$СОБ = ИТС + ТСР, \quad (1.3)$$

[15] «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. № 568-р

где СОБ – общая стоимость;

ИТС – итоговая текущая стоимость;

ТСР – текущая стоимость реверсии.

Также при расчетах доходного метода необходимо определить потенциальный валовый доход (ПВД), эффективный валовый доход (ЭВД) и чистый операционный доход (ЧОД).

Потенциальный валовый доход – это доход, который получает владелец недвижимости от сдачи объекта в аренду, рассчитывается по формуле 1.4:

(1.4)

$$ПВД = S * Ca,$$

где S – это площадь арендуемого объекта;

Ca –установленная арендная ставка за 1 м2.

Эффективный валовый доход - это скорректированный потенциальный валовый доход, с учетом занятости помещений, потерь от недобросовестных арендаторов, льгот по арендной плате и т.д.

(1.5)

$$ЭВД = ПВД * коэф.\ Загрузки.$$

Чистый операционный Доход – это валовый доход без операционных расходов (ОР) за год, исключая амортизационные отчисления.

(1.6)

$$ЧОД = ЭВД – ОР.$$

Операционные расходы (ОР) – это ежедневные затраты компании, рассчитываются по формуле (1.7):

(1.7)

$$ОР = An * \%\ возрастания + An,$$

где An – это цена «n» года.

Амортизационные отчисления (АО) - постепенное перенесение затрат, понесенных на покупку или строительство основных средств на стоимость готового продукта. В данном отчёте используется линейный метод - списание стоимости основного средства одинаковыми пропорциональными частями на протяжении всего времени его использования. Формула (1.8):

$$АО = БС * НА, \tag{1.8}$$

где БС – балансовая стоимость;

НА – норма амортизации.

Остаточная стоимость, это стоимость объекта без учета амортизационных отчислений, находится по формуле (1.9):

$$ОС = Bn – Aon, \tag{1.9}$$

где Bn – балансовая стоимость за «n» год;

Aon – амортизационные отчисления за «n» год.

Для расчетов также понадобится определить величину налога на имущество, земельный налог, налог на прибыль и налогооблагаемую прибыль.

Налог на имущество (НИ) - прямой налог, устанавливаемый на имущество организаций или частных лиц.

$$НИ = ОС * ставка\ на\ имущество, \tag{1.10}$$

где, ОС – это остаточная стоимость.

Земельный налог (ЗН) - налог, который уплачивают организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

$$ЗН = стоимость\ земельного\ участка * ставка\ налога. \tag{1.11}$$

Налог на прибыль (ННП) - прямой обязательный налог, взимаемый с полученной организацией прибыли в соответствии с федеральным законом.

(1.12)

$$ННП = НП * \text{ставка налога на прибыль},$$

где НП – налогооблагаемая прибыль.

Налогооблагаемая прибыль (НП) - остаток от совокупного дохода, полученного в процессе предпринимательской деятельности за отчетный год за минусом доходов, которые не облагаются налогом.

(1.13)

$$НП = ЧОД – АО – НИ – ЗН,$$

Где ЧОД – чистый операционный доход;

АО – амортизационные отчисления;

НИ – налог на имущество;

ЗН – земельный налог.

Чистая прибыль (ЧП) - часть балансовой прибыли предприятия, остающаяся в его полном распоряжении после уплаты всех налогов, сборов, отчислений и других обязательных, установленных законом платежей в бюджет.

(1.14)

$$ЧП = НП – ННП,$$

где НП – налогооблагаемая прибыль;

ННП – налог на прибыль.

Текущая стоимость реверсии (ТСР) - это величина, обратная накопленной сумме единицы. Рассчитывается по формуле (1.15):

(1.15)

$$ТСР = ХПn * \text{Ставка реверсии},$$

где ХПn - холдинговый период за n лет.

Холдинговый период - это промежуток времени, в течение которого венчурный фонд владеет акциями конкретной фирмы.

Порядок применения доходного метода следующий:

1) Определение потенциально валового дохода;

2) Определение эффективного валового дохода;

3) Определение величины операционных расходов;

4) Нахождение чистого операционного дохода;

5) Расчёт расходов на модернизацию;

6) Распределение по линейной системе амортизационных отчислений; - Определение остаточной стоимости;

7) Расчёт налогов на имущество;

8)Расчёт земельного налога;

9) Расчёт налогооблагаемой прибыли;

10) Определение налога на прибыль;

11) Расчёт чистой прибыли;

12) Определение текущей стоимости;

13) Определение текущей стоимости по ставке реверсии;

14) Определение текущей стоимости склада.

Доходный подход является трудоемким, но вместе с тем, для определения стоимости коммерческой недвижимости, а именно склада, имеет преимущественный характер в связи со специфичными особенностями данных объектов недвижимости.

Выводы по разделу.

Экономическая преступность и связанная с ней криминализация экономических отношений в России представляют собой одну из главных угроз национальной безопасности. Экономическая экспертиза, осуществляемая подразделениями органов внутренних дел, является основным инструментом в противодействии с криминализацией.

К одному из видов экономической экспертизы относится судебная оценочная экспертиза, которая широко распространена в арбитражном и гражданском процессе. Судебная оценочная экспертиза – это исследование, которое проводится экспертом на основе специальных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с уголовно-процессуальным, арбитражно-процессуальным и гражданско-процессуальным законодательством в целях установления фактических обстоятельств, имеющих доказательственное значение, в виде определения стоимости объекта оценки.

Носителем специальных знаний в области оценки и автором отчета является оценщик. Он обладает правом выбора подходов и методов, а также несет персональную ответственность за результаты оценки. Деятельность специалистов по оценке регулируется следующими правовыми актами:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральные стандарты оценки;
- Стандарты и правила саморегулируемых организаций оценщиков.

Объектом оценки в нашем случае является объект недвижимости, а именно складское помещение. Экономическая оценка недвижимости – это совокупность методов и процедур установления текущей, либо моделированной ожидаемой объективной стоимости, которая отвечает всем экономическим условиям конкретного места и времени рыночной стоимости, определяющей потребительскую стоимость и стоимость конкретных объектов недвижимости разного типа, либо их относительно однородных совокупностей.

Оценка стоимости недвижимости осуществляется с позиции трех основных методов:

- затратный метод;
- сравнительный метод;
- доходный метод.

2 ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЭКСПЕРТИЗЫ СКЛАДСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ ООО «НБМСтрой»

2.1 Описание объекта экспертизы

На основании определения Арбитражного суда г. Челябинска от «01» марта 2018 года, которым было постановлено:

«Назначить по гражданскому делу А06-34345/2018 о взыскании суммы задолженности путем обращения взыскания на заложенное имущество, неустойки, встречному к Банку (открытое акционерное общество) о признании недействительным условий договора поручительства судебную экспертизу, поставив перед экспертами следующие вопросы:

1. Какова рыночная стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Центральная 2, на день проведения судебной экспертизы, а именно на «21» мая 2018 г.?

2. Какова залоговая стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Центральная 2, на день проведения судебной экспертизы, а именно на «21» мая 2018 г.?»

Объектом оценки является складское помещение. Площадь здания составляет 700 кв.м., общая площадь участка 750 кв.м. Объект недвижимости находится в праве собственности организации ООО«НБМСтрой». Одноэтажное здание расположено в черте города, рядом с проезжей дорогой. Адрес объекта: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Центральная, 2.

Основные характеристики объекта представлены в таблице 2.1

Таблица 2.1 – Основные характеристики объекта

Характеристика	Значение
Наименование объекта	Складское здание
Тип объекта оценки	Отдельно стоящее здание
Площадь объекта оценки, кв.м.	700 кв.м.
Высота здания	5 м

Окончание таблицы 2.1

Характеристика	Значение
Этажность здания	1 этаж
Функциональное назначение	Складское
Использование объекта оценки	Прямое назначение
Год постройки здания	2003г.
Нормативный срок службы	100 лет
Собственник объекта	ООО «НБМСтрой»
Адрес объекта оценки	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Центральная, 2

В таблице 2.2 подробно рассмотрим техническое описание объекта, чтобы в дальнейшем оценить состояние складского помещения.

Таблица 2.2 – Техническое описание объекта

Конструктивный элемент	Материал	Техническое состояние
Фундамент	Бетонный ленточный	Состояние хорошее
Стены	Шлакоблок	Трещины по линии разграничения стен разных нагрузок
Перекрытия	Железо-бетон	Состояние хорошее
Крыша	Железо	Состояние удовлетворительное
Полы	Бетон	Отдельные мелкие выбоины
Проемы	Металлические	Состояние хорошее
Внутренняя отделка стен	Панели,штукатурка, краска	Состояние удовлетворительное, мелкие трещины
Инженерные системы	Электроснабжение 220/380 Вт., отопление	Состояние хорошее

Согласно административно-территориальному зонированию города Челябинска, объект относится к Центральному району. Складское помещение, расположено на участке площадью 750 кв.м. Особенности описания земельного участка на котором находится объект оценки, рассмотрим в таблице 2.2

Таблица 2.3 – Описание земельного участка

Характеристика	Значение
Местоположение участка	Г. Челябинск, Центральный район, ул. Центральная, 2
Кадастровый номер	33:56:0034502:102
Форма участка	Сложная
Площадь участка, кв.м.	750 кв. м.
Рельеф участка	Спокойный
Рельеф	Грунт
Экологическое состояние	Удовлетворительное
Окружающий тип землепользования	Административная и промышленная застройка
Разрешенное использование	Под производственную деятельность
Существующее использование	Под производственную деятельность
Инженерные сети и коммуникации	Электроснабжение, отопление, водопровод

Объект находится в зоне застройки зданиями преимущественно административно-производственного и складского значения. Деловая активность данного района высокая. Территория благоустроена, имеет хорошую транспортную доступность рядом с проезжей частью. Ближайшими крупными транспортными магистралями для объекта являются улица Проспект Победы и Новоградский проспект. Подъезд к оцениваемому объекту можно осуществить по улице Трактовой, расположенной перпендикулярно Новоградскому тракту.

Таблица 2.4 – Описание района окружения объекта оценки

Характеристика	Значение
Адрес (Местоположение)	Челябинская область, г. Челябинск, улица Центральная, 2
Основной тип застройки	Административные здания, производственно-складские здания
Плотность застройки	Средняя
Этажность застройки	1-5-ти этажные здания
Благоустройство территории	Благоустроенная территория, подъезд осуществляется со стороны улицы Трактовой
Наличие инженерной инфраструктуры	Водоснабжение г/х., центральное отопление, канализация, электроснабжение, телефонизация, радиофикация, телевидение, интернет.
Транспортная доступность	Высокая
Грунты, почвы	Грунтовые условия соответствуют капитальному строительству
Деловая активность	Высокая
Наличие парковок	Парковка возможна на прилегающей к объекту территории
Уровень активности сектора рынка, объекта оценки	Высокая активность рынка продаж и рынка аренды производственно-складских помещений
Экологическая обстановка	Положительная, в районе расположения объекта показатели не превышают ПДК.

Источником информации об объекте являются открытые источники сети Интернет и визуальный осмотр.

2.2 Исследование рынка складской недвижимости города Челябинска

Рынок складской недвижимости в Челябинске и в Челябинской области сформировался совсем недавно – порядка 5-7 лет назад, несмотря на выгодное расположение на пересечении транспортных магистралей М5, М36 и М51, он характе-

ризуется низкими темпами развития. Близость Екатеринбурга, крупнейшего транспортно-логистического центра Урала, является сдерживающим в развитие фактором.

Мировые ритейловые сети, представленные «Икея», «Ашан», «Метро», расширяют географию своего влияния и ориентируются на города-миллионники. Челябинск подходит под эту категорию, но требования этих компаний - это высококлассные склады с хорошими подъездными путями, отвечающие всем европейским требованиям. Долгий период Челябинская область находилась в нехватке подобных помещений. За последние два года ситуация на рынке складской недвижимости активизировалась. В 2018 году сразу несколько крупных компаний заявили о начале строительства в Челябинской области крупных логистических центров.

Основное требование к складской недвижимости заключается в том, что она должна находиться на окружных или объездных дорогах, на въездах, выездах или на окружных дорогах вокруг Челябинска. Это удобно и с точки зрения транспортировки, это удобно и с точки зрения операционной логистики и это очень хорошо с точки зрения экологии.

Основным показателем, влияющим на стоимость складской и торговой недвижимости, является принадлежность к определенному классу. Перечень классов следующий: «A»,«B», «C», «D». Ниже перечислены основные параметры, определяющие классность складского объекта.

1) Складские помещения класса «A».

Данные помещения принадлежат к недвижимости высшего класса и отвечают высоким требованиям логистики. Это современные здания, построенные с 1995 года, в которых учитываются все нюансы, необходимые для эффективной и грамотной работы компании. Строительство выполняется из самых качественных и надежных материалов. Также обязательным условием является расположение в черте города и транспортная доступность с центральными магистралями. Здания этого класса должны быть оборудованы всеми видами инженерных коммуника-

ций, регуляцией температуры и влажности, а также системами пожарной безопасности, пожаротушения, аварийными системами и системами охраны и видеонаблюдения. Внутри здания располагаются полностью оборудованные офисные помещения. Рядом с объектом необходимо наличие парковок и площадок для маневрирования и отстоя большегрузных автомобилей.

В таблице 2.5 рассмотрим основные требования, которые используются при постройке помещений класса «А».

Таблица 2.5 – Обязательные требования, необходимые для постройки помещений категории «А»

Характеристика	Значение
Расположение	В черте города
Площадь застройки	40-45%
Этажность	Одноэтажное здание из легких металлоконструкций
Шаг колонн	Не менее 24 м
Высота потолков	Свыше 15 м
Полы	Ровные бетонные полы с антипыльевым покрытием, нагрузка не менее 5т/кв.м, на уровне 1,2 м. от земли
Въезд	Не менее 2-х ворот на каждые 1 000 кв.м.
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение, вентиляция и кондиционирование, коммуникационные сети.

Отличие класса «А2» от класса «А1» минимальны. Возраст зданий класса «А2» не должен превышать 30 лет. Располагаются такие здания в промышленных зонах.

2) Складские помещения класса «В».

Помещение класса «В» - это вновь построенное либо реконструированное бетонное здание, которое может состоять из нескольких этажей. Эксплуатируется с 1970 по 1980 года. При строительстве данных помещений также учитываются все инженерные коммуникации, транспортная доступность и прочие удобства. Это упрощенный вариант зданий класса «А», главным его отличием является тот факт, что при постройке не учитываются некоторые нюансы, которые обеспечи-

вают эффективную и слаженную работу, например такие как: при строительстве используются менее качественные материалы; не предусмотрено достаточное количество подъездных путей либо погрузочно-выгрузочных ворот и т.п. В случае многоэтажности необходимо наличие грузовых подъемников либо лифтов.

Таблица 26 – Обязательные требования, необходимые для постройки помещений категории «В»

Характеристика	Значение
Расположение	Не далее 40 км от города
Этажность	Здание не выше 2-х этажей
Шаг колонн	Не менее 12 м
Высота потолков	Не менее 15 м
Полы	Ровные бетонированные либо асфальтированные полы
Въезд	Не менее 1-х ворот на каждые 1 000 кв.м.
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение, вентиляция и кондиционирование, коммуникационные сети.

3) Складские помещения класса «С».

Склады класса «С1» - это капитальное производственное помещения либо утепленный ангар. Или же это могут быть помещения изначально не предназначенные для складской работы, которые они требуют изменений конструкции (автомобильные базы, парки или производственные помещения, построенные в 1950-1990 годах, которые не используются по прямому назначению).

«С2» - склады, построенные в 30-60-х годах, которые не соответствуют современным нормам, требующие значительных вложений.

Таблица 2.7 – Обязательные требования, необходимые для постройки помещений категории «С»

Характеристика	Значение
Расположение	Не далее 40 км от города
Этажность	От 2-х этажей и выше
Шаг колонн	Менее 12 м

Окончание таблицы 2.7

Характеристика	Значение
Высота потолков	До 10 м
Полы	Асфальт или бетонная плитка
Въезд	1 ворота на 1 000 кв.м.
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, канализация, теплоснабжение (возможно его отсутствие), электроснабжение, вентиляция и кондиционирование, коммуникационные сети.

4) Складские помещения класса «D».

Складские помещения класса «D» - это помещения, которые не используются по своему прямому назначению, к ним относятся: подвалы, неотапливаемые производственные помещения, ангары, гаражи, сельскохозяйственные строения. Обычно помещения такого класса совершенно не соответствуют нормам современного склада и не подлежат демонтажу.

Объем качественных складских площадей в Челябинске составляет порядка 216 720 кв. м. Основу складского предложения составляют объекты низкого качества. По возможностям потенциального спроса город Челябинск уступает практически всем крупным логистическим центрам России.

Основная доля складского фонда в городе Челябинске представлена помещениями классов С и D, которые были построены еще в советское время. К складам класса В можно отнести не более 107 тыс. м2. Около 60% таких помещений принадлежат крупным дистрибьютерам либо производителям и находятся в их частной собственности. Складские помещения класса А в Челябинской области отсутствуют.

Отсутствие в Челябинске складов класса А объясняется весьма существенными затратами на их строительство. Объем инвестиций, по оценкам экспертов, составляет от 100 млн. долларов. Для южноуральских компаний это пока что неподъемные капиталовложения. Правда, с приходом федеральных и мировых торговых сетей появились и столичные инвесторы, готовые вкладывать деньги в

складскую логистику. Значит, местные проекты, наконец, начнут реализовываться.

Например в 2019 году планируется два проекта: в Сосновском районе Челябинской области - это складской комплекс ЛК-Лайнер, комплекс класса А, площадью 130 тысяч квадратных метров. Второй комплекс - в Копейском городском округе Челябинской области. Там планируется комплекс с наличием складской, торговой и досуговой недвижимостью. Площадь складов - порядка 100 тысяч квадратных метров. Если проекты будут реализованы, то это позволит закрыть большую часть потребностей.

Исходя с позиции объема ее предложения и общего фонда площадей, то объектов выставленных на продажу или в аренду не так уж и много. Это связанно с тем что многие производственные помещения находятся в плохом состоянии и затраты даже на их реконструкции значительно выше, чем на возведение нового здания. Многие собственники не желают продавать свой объект по частям, по абсолютно логичной причине - часть площадей при продаже или сдаче в аренду объекта по частям попадет в неликвид. Отсутствие логичного понимания развития производства и наличия, грамотных бизнес идей, также приводит к тому, что большинство собственников производственных помещений предпочитают сдавать их в аренду, тем самым, это ограничивает количество предложений на продажу. Самыми востребованными на рынке производственных помещений является метраж 300 - 500 кв.м. и 1 000 м.кв., с необходимой высотой потолков (как правило, не менее 9 метров). Наиболее обеспеченными производственными площадями является Металлургический и Тракторо-Заводской район.

Доля Ставки аренды для свободных площадей по итогам 2017 года в Челябинской области составила 9%. Цена продажи уровня арендных ставок в складских помещениях равна порядка 3 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Средняя цена продажи составила 23 800 руб. за 1 кв. м.

По итогам 2017 г., крупнейшей сделкой в Челябинской области стала аренда компанией «Детский Мир» около 46 тыс. м2 в складском комплексе «Южно-

уральский» в Челябинске. Объект общей площадью около 82 тыс. м2 был введен в эксплуатацию в 2015 г

Менее крупные сделки аренды складов за самое последнее время в Челябинске и Челябинской области состоялись в сегменте класса «С», где помещения снимали компании, занимающиеся розничной торговлей и дистрибуцией. Так, международная сеть Fix Price арендовала 13 800 кв.м, а ГК «Корона Авто» заняла более 9 000 кв.м в складском комплексе.

Компания «А Плюс Девелопмент» продала частным инвесторам распределительный центр «Перекрёсток» общей площадью около 34 000 кв.м.

В таблице 2.8 рассмотрим наиболее крупные объекты, которые были сданы под аренду в 2017 году.

Таблица 2.8 - Наиболее крупные складские помещения, сданные под аренду в 2017 году.

Объект	Адрес	Площадь кв.м.	Дата постройки
СК «Форпост»	Радонежская, 11	42 000	2014
«Каскад Челябинск»	Первомайская, 1а	26 400	2006
ЛК «Линпарк»	Копейское ш., 9п	18 000	2006
«Оль-Логистик Центр»	Копейское ш., 1п	13 500	2015
ТЛК «Южно-Уральский»	75 км к югу от Челябинска, на территории между железнодорожной магистралью и федеральной автодорогой М-36	82 300	2016

Таблица 2.9 – Новые проекты

Объект	Адрес	Площадь кв.м.	Дата открытия
СК «Форпост»	Радонежская, 11	20 000	2017
«Логоцентр»	2 км от Троицкого тракта	30 000	2017

На рисунке 2.1 рассмотрим график распределения сделок в 2017 году по регионам России.

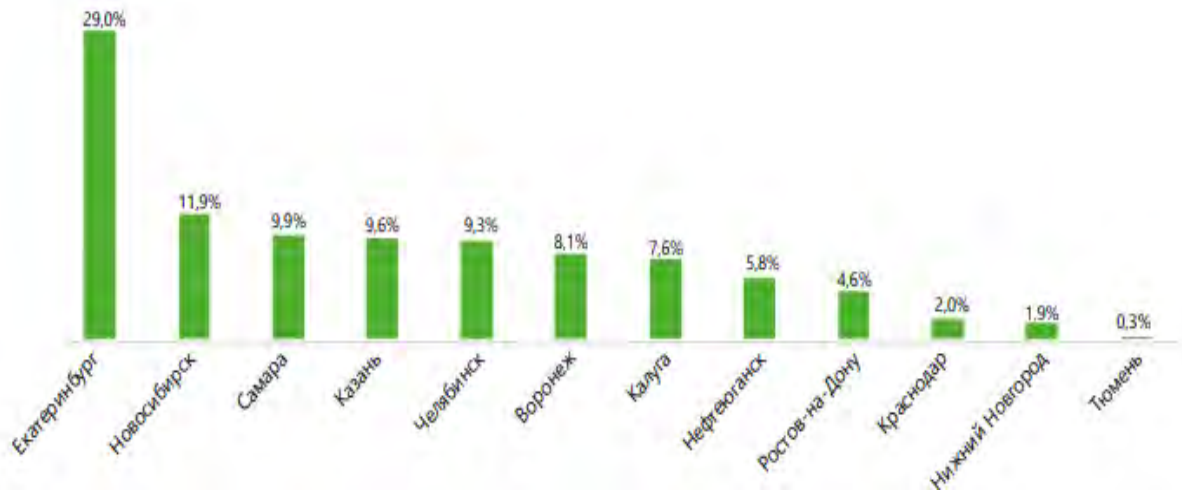

Рисунок 2.1 – Распределение сделок в 2017 году по регионам России

Большинство складов на рынке Челябинска и области представлены холодными помещениями, уровень арендных ставок по которым колеблются от 60 до 130 рублей за кв. м., для теплых складов арендные ставки выше - от 110 до 350 рублей за 1 м. кв.

Нынешняя ситуация на рынке Челябинска показывает большой дефицит складских помещений, что по определению должно создать рост как арендных ставок, так и стоимость продажи 1 м. кв. Но мы наблюдаем относительно спокойную динамику цен на рынке - не больше 20% в годовом исчислении.

2.3 Особенности оценки рыночной стоимости складской недвижимости.

Оценка складской недвижимости – это процедура, позволяющая узнать точную стоимость конкретного объекта.

Оценка рыночной стоимости складской недвижимости применяется при следующих ситуациях:

1) Проведение сделок купли-продажи недвижимости;
2) Передача в аренду (для определения величины арендной платы);
3) Оптимизация налогообложения;
4) Постановка складских помещений на баланс предприятия либо снятие с баланса;
5) Внесение недвижимости в состав уставной капитал;
6) Проведение инвестирования;
7) Использование складских помещений в качестве залоговой недвижимости при получении кредита;
8) Страхование;
9) Реорганизация или приватизация;
10) Возникновение имущественных споров, в которых фигурирует помещение склада;
11) Ликвидация объекта.

Рынок складских помещений - один из наиболее молодых видов рынка коммерческой недвижимости.

Для российского рынка складской недвижимости характерен высокий уровень арендных ставок, фактическое отсутствие вакантных качественных площадей и постоянно увеличивающийся разрыв между количеством заявленных и реализованных проектов.

Для эффективной деятельности предприятия аренда склада либо постройка складского комплекса является важной задачей. Этот сегмент рынка коммерческих помещений непрерывно растет, характеризуется стабильностью, устойчивым уровнем спроса, предложения и цен.

На рисунке 2.2 показаны основные факторы, которые влияют на стоимость складской недвижимости, при проведении оценки.

Рисунок 2.2 – Основные факторы, влияющие на стоимость складской недвижимости

Также к обязательным параметрами склада относятся:

1) Коэффициент максимальной загрузки помещения, на один квадратный метр полезной площади, а также максимально возможные габариты единицы груза, доступного для размещения на данном складе.

2) Административно-хозяйственные и эксплуатационные издержки (включены или нет): арендная ставка в большинстве случаев уже включает в себя общие расходы арендатора (уборка общих помещения, охрана и т.п.). В отдельных случаях «сверху» арендной платы арендодатель требует оплаты за уборку собственного

офиса и прочие «коммерческие услуги», что может существенно повысить величину арендной ставки. К сожалению, выделить такие случаи из общей массы невозможно, т.к. эти моменты в рекламе обычно не отражаются;

3) НДС (включен или нет). По словам риэлтеров, цена предложения объектов вторичного рынка, как правило, уже включает в себя НДС (если он вообще есть по данному объекту - т.е. продавец не работает на упрощенной системе налогообложения). А именно, в объявлениях о продаже чаще всего указывается конечная сумма, которую хочет получить продавец.

4) Коммунальные платежи (включены или нет).

На изменение величины арендной ставки нежилого помещения влияют:

1. Изменение стоимость в процессе оформления сделки. При знакомстве с данными исследования необходимо учитывать, что в анализе фигурируют цены предложения, а не цены реальных сделок. В условиях различной рыночной конъюнктуры цены реальных сделок могут отличаться от цен предложения как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения;

2. Неясность назначения объекта недвижимости. Часто объекты не имеют одного, очевидного, варианта использования. В частности, помещение магазина можно перепрофилировать в офис, под склад или производство. А объект «отдельно стоящее здание» можно иногда с одинаковым успехом отнести к офисным, торговым, производственным или складским помещениям.

3. Время предложения;

4. Качество прав на объект недвижимости;

5. Условия финансирования сделки;

6. Условия продажи и т.п..

Для организации крупной логистической компании лучше всего приобретать готовый логистический комплекс. Уровень увеличения арендных ставок зависит от спроса, и в год составляет примерно 10 - 12%. При аренде, прежде всего, учитывается транспортная доступность и специфика района в целом. Рынок аренды

коммерческой недвижимости в новостройках только основывается, цена площадей определяется местоположением здания и престижностью района.

Также к особенностям рынка развития торговых помещений относятся:

1. Низкий уровень вакантных площадей;

2. Высокая стоимость помещений;

3. Строительство новых торговых объектов в черте города и за его пределами;

4. Инвестиции иностранных компаний во вновь возводимые торговые площади;

5. Охват рынка крупными международными торговыми операторами, такими как IKEA, Ашан, Metro;

6. Рост и развитие российских торговых сетей — «Седьмой Континент», «Перекресток», «Пятерочка».

Складские помещения можно распределить относительно роли склада в логистической цепочке:

- снабженческие склады;
- производственные склады;
- распределительные склады;
- склады, которые используются транспортными организациями.

На рисунке 2.1 рассмотрим классификацию складов, распределенных по характеру выполняемых функций:

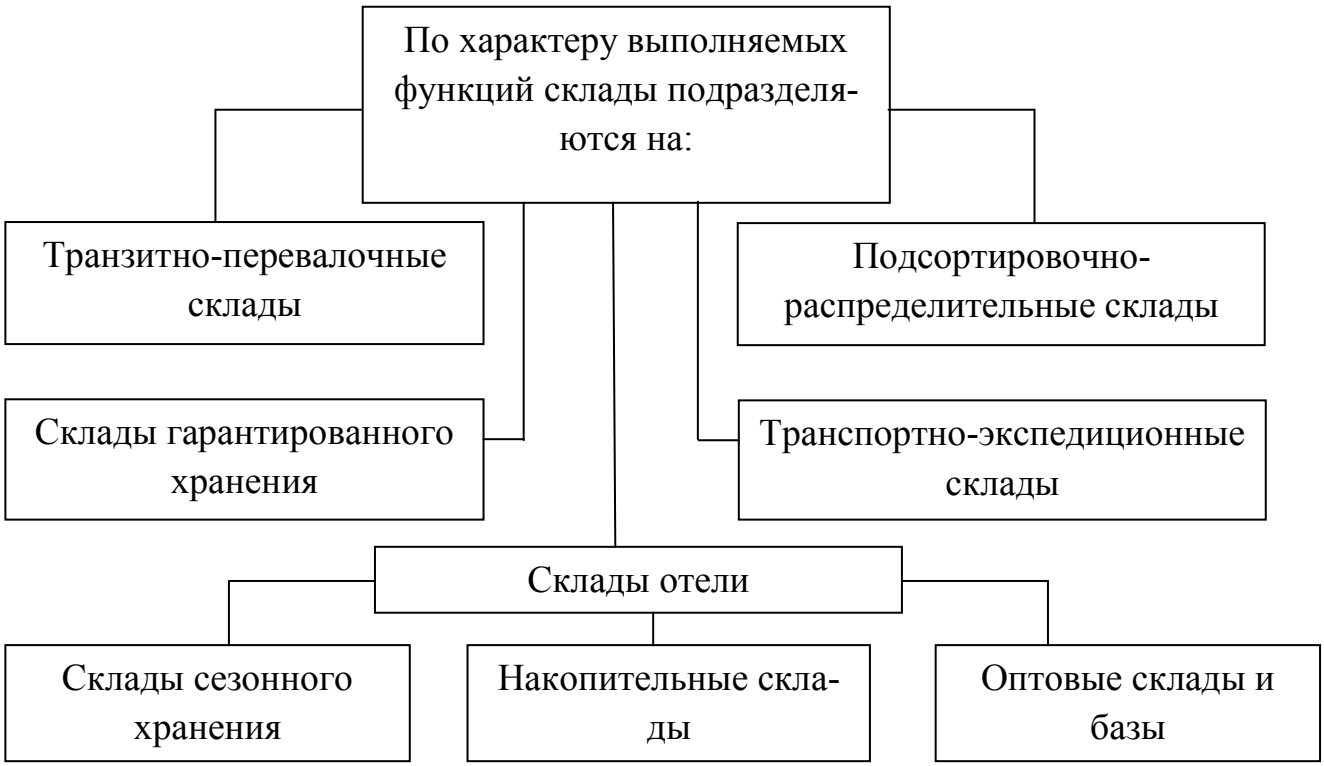

Рисунок 2.3 – Классификация по характеру выполняемых функций складских помещений

1. Транзитно-перевалочные склады используются для хранения грузов в связи с перегрузкой товара с одного вида транспорта на другой. Обычно располагаются рядом с железнодорожными путями, либо главными магистралями;

2.Подсортировочно-распределительные склады предназначены для накопления, чаще всего это торговые базы промышленных предприятий. Основная функция таких складов заключается в приеме товаров по количеству и качеству, подсортировке и подготовке товаров к отпуску и отправке в розничную торговую сеть. Товар находится в хранении недолгое время;

3.Склады гарантированного хранения необходимы в случаях срочного, недолговременного, но обязательного хранения;

4.Транспортно-экспедиционные склады - это структуры, созданные в основном на станциях крупных магистралей;

5. Склады-отели обеспечивают срочное ответственное хранение товаров в местах с ограниченным числом товаровладельцев, сюда же входят:

- склады сезонного хранения, осуществляющие обработку и хранение товаров сезонного хранения (овощи либо фрукты);

- накопительные склады, которые принимают от промышленных предприятии, мелкие партии товаров, а затем направляют их в районы потребления в виде более крупных партии;

- оптовые склады и базы.

Существуют особые обязательные требования, необходимые при оценке складской недвижимости:

1) Обязательный Осмотр оценщика, а также фотографирование объекта оценки и прилежащего к нему участка;
2) Описание общего вида здания и его окружения, а именно:

-инфраструктура;

- близость объекта оценки к социально значимым объектам;

- транспортная доступность;

- наличие подъездных путей;

- экологическая обстановка.

Обязательные документы, которые необходимо предоставить при проведении оценки коммерческой недвижимости условно можно разделить на две группы: документы, относящиеся к земельному участку, и документы, относящиеся непосредственно к самому зданию.

Перечислим список обязательных документов, необходимых оценщику при проведении оценки:

1) Свидетельство о регистрации собственности или договор купли-продажи, либо любой другой документ, подтверждающий право собственности на недвижимость;

2) Договор аренды (в случае оценки арендованного помещения)

3) Договоры залога, ипотеки, долгосрочной аренды, либо иные сведения об имеющемся обременении имущества;

4) Паспортные данные заказчика и собственника для физических лиц;

5) Справка о первоначальной балансовой и остаточной стоимости объекта коммерческой недвижимости на дату проведения оценки для юридических лиц;

6) Экспликация помещения к поэтажному плану;

7) В случае оценки объектов с незавершенным строительством, необходимо предоставление проектно-сметной документации;

8) Кадастровый план земельного участка.

Выводы по разделу.

Объектом оценки является складское помещение площадью 700 кв.м..

Коммерческая недвижимость - довольно специфический и сложный сегмент рынка недвижимости. Долгое время из-за стагнации производства он оставался непопулярным, но в последнее время стал набирать обороты. Наиболее актуальными направлениями развития становятся создание новых площадей, технопарков, реконструкция существующих предприятий и промышленных зон.

По оценкам аналитиков, склады и логистические парки остаются одними из самых привлекательных для инвестиций сегментов рынка коммерческой недвижимости.

Спрос на качественные склады с развитой инфраструктурой и логистикой в 2018 г. будет оставаться на высоком уровне. В Челябинской области постройка современных складских помещений класса «А» является основной задачей в области коммерческой недвижимости.

Средняя цена квадратного метра складского помещения в городе Челябинске составляет – 10 027 руб., а средняя арендная ставка– 177 руб.

3 ЭКСПЕРТИЗА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СКЛАДСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ ООО «НБМСтрой»

3.1 Экспертиза оценки рыночной стоимости складского помещения ООО «НБМСтрой» сравнительным методом

Так как рынок продаж производственно – складских объектов в городе Челябинске не достаточно развит, найти подходящие аналоги достаточно сложно. Проанализировав рынок недвижимости города Челябинска, было найдено три наиболее подходящих объекта. Все отобранные аналоги сведем в таблицу 3.1

Таблица 3.1 - Данные об объектах – аналогах для расчета рыночной стоимости складского помещения

Фактор	1	2	3
Источник информации	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
Контактные данные	Частное лицо, 8 912 305-30-22	Частное лицо, 8 923 212-30-98	Частное лицо, 8 908 77-74-74
Функциональное назначение	Складское здание	Складское здание	Складское здание
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Год постройки	2002 г.	2004 г.	2003 г.
Цена продажи, рублей/кв.м.	10 300	10 070	9 600
НДС	В цене	В цене	В цене
Адрес	Челябинская область, Челябинск, ул. Центральная, 9	Челябинская область, Челябинск, ул. Трактовая, 75	Челябинская область, Челябинск, ул. Ясная, 15
Площадь общая, кв.м.	735	605	674
Размещение	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Высота здания, м	5	6	5,5
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	Электроснабжение, отопление, канализация, водопровод	Электроснабжение

Окончание таблицы 3.1

Фактор	1	2	3
Наличие парковки	Парковка на прилегающей территории	Парковка на прилегающей территории	Парковка на прилегающей территории

На основе предоставленных данных, составим таблицу на соответствия основных параметров оценки.

Таблица 3.2 – Обоснование использования в расчетах данных объектов - аналогов

Ценообразующий фактор	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Вид использования (сегмент рынка)	+	+	+
Местоположение объекта недвижимости	+	+	+
Тип здания	+	+	+
Площадь объекта недвижимости	+	-	+
Этаж расположения объекта недвижимости	+	+	+
Наличие коммуникаций	+	+	-
Состояние объекта недвижимости	+	+	-
НДС (включен в цену)	+	+	+

Из таблицы 3.2 мы видим, что выбранные объекты сравнения по большинству своих факторов соответствуют правилам отбора. Аналог №1полностью соответствует анализируемому объекту, аналог №3 отличается от оцениваемого объекта площадью и состоянием, а у аналога №2 отсутствуют инженерные коммуникации.

Расчет рыночной стоимости сведен в таблицу 3.16, где анализировались факторы, по которым оцениваемый объект отличается от объектов-аналогов. При расчете используются относительные корректировки и мультипликативный метод внесения корректировок.

При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода цены объектов – аналогов корректируются на имеющиеся различия в характери-

стиках. В соответствии с п.22 ФСО №1 «При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными». [16]

Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта–аналога либо его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта – аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже, то понижающий.

С учетом характеристик объекта: его местоположения, расположения в здании, транспортной доступности, в данном исследовании будем использовать среднее значение интервала скидок на торг при продаже производственно-складских помещений = - 14%.

Физические характеристики объекта:

а) Корректировка на площадь.

Величины корректировок определялись на основании данных Справочника по недвижимости: Том-1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А. 2014 г.:

Таблица 3.3 – Корректировка для производственно-складских помещений:

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м.	Диапазон площадей объекта оценки, кв.м.			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1

Объект оценки находится в диапазоне от 300 до 1000 кв.м., как и объекты аналоги № 1,2, 3, корректировка не нужна.

б) Корректировка на наличие либо отсутствие коммуникаций.

[16] ФСО № 1, п.22

Величины корректировок определялись на основании данных Справочника по недвижимости: Том-1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А. 2014 г.

Таблица 3.4 – Корректировка на наличие либо отсутствие коммуникаций

Наименование объекта	мин	макс	среднее
Отношение удельной цены объекта без отопления к удельной цене такого же объекта с отоплением	0,73	0,75	0,74

Объект оценки является зданием с электричеством, отоплением и водопроводом, как и объекты аналоги № 1, 2 , но у объектов аналогов есть канализация, значит, понадобится расчет корректировки:

Для аналога №3 без отопления и водопровода, корректировка равна:

(1/0,74-1)×100% = 35,1%

в) Корректировка на техническое состояние

Отделка играет существенную роль в образовании стоимости объекта недвижимости. Величины корректировок определялись на основании данных Справочника по недвижимости: Том1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л.А. 2014 г.

Таблица 3.5 – Корректировка на техническое состояние

Наименование объекта	мин	макс	среднее
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,55	0,89	0,74

Объект оценки является зданием в удовлетворительном состоянии, как и объекты аналоги №1,2. Для объекта аналога №3 в неудовлетворительном состоянии корректировка равна:

(1/0,74-1)*100%=35,1%

Согласование результатов корректировки и значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам представлено в таблице 3.6:

Таблица 3.6 – Расчет величины рыночной стоимости

Признаки	Объект оценки	Аналоги		
		1	2	3
Стоимость, руб.		7 570 500	6 092 350	6 470 400
Общая площадь, кв.м.	700	735	605	674
Стоимость 1кв.м., руб.(с учетом НДС)	-	10 300	10 070	9 600
Адрес	Челябинская область, г.Челябинск, ул. Центральная,2	Челябинская область, г.Челябинск, ул. Центральная, 9	Челябинская область, г.Челябинск, ул. Трактовая, 75	Челябинская область, г.Челябинск, ул. Ясная, 15
Скидка на торг, %	-	-14	-14	-14
Вероятная стоимость сделки, руб.	-	8 858	8 572	8 256
НДС	-	в цене	в цене	в цене
Вероятная стоимость сделки, руб. (с НДС)	-	8 858	8 572	8 256
Предаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирова--ния предпо-ла-гаемой сделки	полный расчет по факту сделки	полный расчет по факту сделки	полный расчет по факту сделки	полный расчет по факту сделки

Продолжение таблицы 3.6

Признаки	Объект оценки	Аналоги		
		1	2	3
Условия продажи предложение	-	предложение	предложение	Предложение
Условия рынка, время предложения	-	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие парковки	Парковка на прилегающей территории	Парковка на прилегающей территории	Парковка на прилегающей территории	Парковка на прилегающей территории
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, отопление, водопровод	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	не отапливаемое
Корректировка, %	-	35,1	35,1	-35,1
Техническое состояние удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетвори-тельное
Корректировка, %		0	0	-35,1
Экономические характерис-тики помещения	Соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям
Стоимость 1 кв.м., руб.		8 858	8 572	8 256
Стоимость 1 кв.м., руб.		8 858	8 572	8 256
Количество корректировок		2	2	3
Ранг		2	2	1
Сумма величин		5		

Окончание таблицы 3.6

Признаки	Объект оценки	Аналоги		
		1	2	3
Весовой коэффициент объекта в итоговой стоимости, %		0,4	0,4	0,2
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.		8 623,2		
Итоговая стоимость, руб.		6 036 240		

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет, (НДС не предусмотрен): 6 036 240 (Шесть миллионов тридцать шесть тысяч двести сорок) рублей.

3.2 Экспертиза оценки рыночной стоимости складского помещения ООО «НБМСтрой» затратным методом

Исходя из предоставленной информации об объекте, а также учитывая тот факт, что объект исследования был построен в 2013 году, используем затратный метод оценки для определения рыночной цены складского помещения.

Изначально необходимо узнать величину стоимости 1 кв.м. земельного участка, для этого воспользуемся методом сравнения продаж. В качестве объектов сравнения выберем аналоги с идентичными характеристиками. Собранные данные представим в таблице 3.7:

Таблица 3.7 – Сравнение объектов аналогов

Показатели	Анализируемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
Местоположение	Челябинская область, г.Челябинск, Центральный р-н., Центральная,2	Челябинская область, г.Челябинск, Центральный р-н., ул.Трактовая, 15	Челябинская область, г.Челябинск, Сосновский р-н., ул.Ясная, 23Б	Челябинская область, г.Челябинск, с. Долгодеревенское, 2
Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв.м.	750	860	1000	650
Цена предложения (руб.)	-	9 030 000	11 450 000	6 630 000
Цена за 1 кв. м.(руб.)	-	10 500	11 450	10 200

Определим величину стоимости 1 кв.м. земельного участка в Челябинской области с помощью метода средней арифметической.

Рыночная выборка: А1 = 10 500 руб.кв.м., А2 = 11 450 руб.кв.м., А3 = 10 200 руб.кв.м.

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет 10 717 руб. за кв.м.

Для расчета стоимости объекта как нового используем коэффициенты и показатели из Сборника УПСС (Укрупненных показателей стоимости строительства), «Складские здания и сооружения», выпуск 2011 года «Ко-Инвест».

Для расчета полной восстановительной стоимости используем ресурсный метод.

Ресурсный метод основан на оценке определения фактических объемов конструктивных элементов, оплаты труда рабочим и прочих лимитированных затрат.

Любое здание состоит из отдельных взаимосвязанных конструктивных элементов или частей, имеющих определенное назначение.

Конструктивные элементы собираются заранее из изготовленных элементов – строительных изделий, которые доставляются на строительную площадку уже в готовом виде, либо возводятся на месте из строительных материалов.

В таблице 3.8 представим расчет стоимости основных материалов, необходимых для постройки аналогичного складского помещения.

Талица 3.8 - Расчет стоимости основных материалов

Наименование строительных материалов	Количество	Стоимость единицы в руб.	Общая стоимость
Цемент (т)	344,46	2800	964488
Сталь (т)	55,25	43275	11045943,8
Бетон и ж/б (м3)	904,66	2200	1990252
Лесоматериалы	38,9	6000	233400
Шлакоблок (шт.)	59,37	6000	21148,8
Рулон и кровельный материал (шт. м2)	-	-	-
Трубы (м2)	-	-	-
Асбестоцемент (м2)	-	-	-
Общая стоимость основных материалов			14255232,6

Таблица 3.9 - Расчет сметной стоимости строительства

Статьи затрат	Стоимость (тыс.руб.)
Общая стоимость основных материалов	14255232,6
Фонд оплаты труда (ФОТ)	6414854,67
Эксплуатация, содержание машин и механизмов	3563808,15
Общая величина прямых расходов	24233895,4
Накладные расходы	6414254,67
Общая величина прямых затрат	30648750,1

Окончание таблицы 3.9

Статьи затрат	Стоимость (тыс.руб)
Косвенные расходы	12259500
Предпринимательская прибыль	3207427,34
Итого ПВС	46115677,4

Челябинская область принадлежит ко второму территориальному поясу и к первому климатическому району. В соответствие с этими данными можно определить коэффициенты, необходимые для переоценки основных фондов.[17]

Для расчета полной восстановительной стоимости (ПВС) необходимо наличие следующих показателей:

1) Объем здания (объем здания определяется путем умножения площади объекта на высоту);

2) Стоимость ед.м.кв.;

3) Коэффициент климатический;

4) Коэффициент территориальный;

5) К69-84 (коэффициент пересчета, который, в свою очередь, состоит из территориального и отраслевого коэффициента)

6) К84-2011;

7) К01-03;

8) Коэффициент группы капитальности;

9) Коэффициент различия конструктивных элементов;

10)Предпринимательская прибыль.

Формула для расчета полной восстановительной стоимости следующая:

(3.1)

ПВС = Объем* Стоимость*К.клим.*К.терр.*К69-84*К84-2011*К01-03*

*К. капитал.*К.различия*П.п.,

[17] Сборник УПСС (Укрупненные показатели стоимости строительства).

Таблица 3.10 - Расчет ПВС

Показатель	Цифровое значение
Объем здания	3500
Стоимость ед.м2	31,5
Коэффициент климатический	1,09
Коэффициент территориальный	1,02
К69-84	1,18
К84-2011	46,4
К01-03	1,08
Группа капитальности	1,06
Различия конструктивных элементов	0,13
Предпринимательская прибыль	1,3
ПВС	1298439,09

Таблица 3.11 - Расчет коэффициента различия конструктивных элементов

Конструктивный элемент	Оцениваемый объект		Объект аналог		Значение коэффициента
	материал	Коэфф.	материал	Коэфф.	
Фундамент	Сборный ж/б	0,88	Кирпич	0,87	1,01
Стены	Кирпич	0,4	Кирпич	0,4	1
Перекрытия	ж/б	0,58	Кирпич	0,87	0,7
Кровля	Рулонная	0,45	Цинк	1,7	0,3
Полы	Бетонные	0,67	Асфальт	1,1	0,6
Водопровод		+		+	1
Отопление		+		+	1
Вентиляция		+		+	1
Электросеть		+		+	1
Канализация		+		+	1
Общий коэффициент	–	–	–	–	0,13

Износ это – частичная либо полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Чтобы рассчитать сумму общего износа следует воспользоваться следующей формулой:

(3.2)

Износ = Физический + Функциональный + Внешний,

Внешний износ = 5%.

Расчет функционального износа произведем методом срока жизни. Для расчетов воспользуемся таблицей 3.12:

Таблица 3.12 – Классификация зданий в зависимости от разновидности материала стен и перекрытий

Тип	Фундамент	Стены	Перекрытия	Срок службы (лет)
Особо капитальные	Каменные, бетонные	Кирпичные, крупноблочные, крупнопанельные	Железнобетонные	150
Обыкновенные	Каменные, бетонные	Кирпичные, крупноблочные	Железнобетонные,смешанные	120
Каменные	Каменные, бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные, железнобетон-ные	100
Деревянные, каркасные, сборные	Ленточные, бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
Тип	Фундамент	Стены	Перекрытия	Срок службы (лет)
Глинобитные, саманные, фахверковые	На деревянных ступенях или бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	деревянные	30
Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Объект исследования принадлежит к третьему типу классификаций, таким образом, срок службы здания составляет 100 лет.

Исследуемый объект был построен в 2003 году, эффективный возраст здания составляет 15 лет. Срок остаточной полезной жизни равен 80 лет.

Функциональный износ = 5%

Расчет физического износа представлен в таблице 3.13:

Таблица 3.13 – Расчет устранимого и неустранимого физического износа

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Конструктивный элемент	У/В	ПВС	Расчет уст. из-носа		Ост. ПВС	Расчет уст. износа				Общий физ. износ
			%	Руб.		Факт. срок	Норм. срок	Коэфф. износа	Сумма	
Фундамент	35	454453,7	4	18178,1		26	100	26	113431,6	131609,7
Стены	16	207750,3	17	35317,6		26	100	26	44832,5	80150,1
Перекрытия	13	168797,09	50	84398,5		26	100	26	21943,6	106342,1
Кровля	3	38953,2	35	13633,6		6	20	30	7595,9	21229,5
Полы	20	259687,8	18	46743,8		1	25	4	8517,7	55261,5
Проемы	3	38953,2	3	1168,6		26	50	52	19647,9	20816,5
Отделка	10	129843,9	12	15581,3		26	30	86,6	98951,4	114532,7
Инженер.комм.	-	-	-	-		-	-	-	-	-
Итого:	100	1298439,09	-	215021,6		-	-	-	314920,6	529942,1

ПВС конструктивных элементов рассчитывается по формуле (3.3):

(3.3)

ПВС к.э.= ПВС * У.В. к.э.,

ПВС конструктивных элементов = 1298439,09 * 35%=454453,7

Устранимый физический износ рассчитывается по формуле (3.4):

(3.4)

Уст.физ.Износ = ПВС к.э. * Износ к.э.,

Устранимый физический износ = 454453,7 * 4%=18178,1

Остаточная стоимость ПВС рассчитывается по формуле (3.5):

(3.5)

Ост.ст.ПВС = ПВС к.э. – Уст. физ. Износ,

Остаточная стоимость ПВС = 454453,7-18178,1=436275,6

Норма износа рассчитывается по формуле (3.6):

(3.6)

Норма износа= Факт.срок службы / Норм. срок эк. жизни * 100,

Норма износа = 26/100*100=26

Неустранимый физический износ рассчитывается по формуле (3.7):

(3.7)

Неустр. Физ. Износ = Ост.стоимость ПВС * Норму износа,

Неустранимый физический износ = 436275,6*26%=113431,6

Общий физический износ это сумма устранимого физического износа и неустранимого физического износа.

Общий физический износ = 18178,1+113431,6=131609,7

Рассчитаем норму износа по формуле (3.8):

(3.8)

$$\text{Норма Износа} = \text{Общий Ф.И.} / \text{ПВС} \cdot 100\%$$

Норма износа = 529942,1 / 1298439,09 · 100% = 40,8 %

Найдем общую стоимость износа, используя формулу (3.2):

Общий износ = 40,8%+5%+5% = 50,8%

Общий износ в руб. = 1298439,09 * 50,8% /100% = 659 607, 058;

Остаточная стоимость =1298439,09 – 659607,058 = 638 832, 032.

Чтобы определить итоговую рыночную стоимость исследуемого объекта затратным методом, необходимо использовать формулу (3.9):

(3.9)

$$\text{СОБ} = \text{СУЗ} + \text{СВС} - \text{СИЗ},$$

где СОБ – общая стоимость здания;

СУЗ – сумма стоимости участка земли;

СВС – сумма восстановительной стоимости;

СИЗ – сумма накопленного износа.

Стоимость земельного участка: рассчитывается как произведение площади здания и стоимости 1 кв. м земли.

Средняя стоимость 1 кв.м по Челябинской области составляет 10717 р.

Сумма стоимости участка = 10717· 700 = 7 501 900

Рассчитаем итоговую рыночную стоимость складского помещения затратным методом:

Общая стоимость здания = 7501900 + 638832,032 = 8 140 732, 03 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, по состоянию на дату оценки составляет, (НДС не предусмотрен): 8 140 732 (Восемь миллионов сто сорок тысяч семьсот тридцать два) рубля.

3.3 Экспертиза оценки рыночной стоимости складского помещения ООО «НБМСтрой» доходным методом

Для определения величины рыночной стоимости в рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков, который позволяет оценить объект, в случае получения от него денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Метод дисконтированных денежных потоков позволяет рассчитать стоимость коммерческой недвижимости на основе текущей стоимости дохода, которая, в свою очередь, состоит из денежных потоков и остаточной стоимости.

Для расчета дисконтированных денежных потоков необходима следующая информация:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

Расчет прогнозного периода напрямую зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Реальный срок, за который можно провести обоснованный и актуальный прогноз, составляет 3-5 лет.

Чтобы прогнозировать величину денежных потоков, включая реверсию, необходимо следовать следующему алгоритму:

1) Тщательный анализ финансовой отчетности и информации о доходах и расходах объекта недвижимости в ретроспективном периоде;
2) Исследование рынка недвижимости, его особенностей, и динамики изменений основных характеристик;
3) Прогнозирование доходов и расходов на основе отчета.

Величину реверсии можно определить с помощью:

- назначения цены продажи;
- принятия допущений, касаемо изменения стоимости недвижимости за период использования;

- капитализация дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием ставки капитализации.

Основа метода капитализации дохода складывается на принципе ожидания. Суть данного метода состоит в том, что покупатель приобретает недвижимость с целью получения будущих доходов либо выгод, или, иными словами, показывает величину текущей стоимости будущих денежных поступлений при определенной ставке дохода.

Изначально определим величину рыночной арендной платы методом сравнения аренды аналогичных объектов.

В качестве объектов сравнения выберем аналоги с идентичными характеристиками. Собранные данные представим в таблице 3.14:

Таблица 3.14 – Сравнение объектов аналогов

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
Контактные данные	Частное лицо, т. 8 919 112 5543	Частное лицо, т. 8 909 705 1555	Частное лицо, Т. 8 912 505 3434
Вид использования	Склад	Склад	Склад
Арендная плата, руб. кв.м./ месяц	300	270	285
НДС	В цене	В цене	В цене
Местоположение	Челябинская область, г.Челябинск, Центральный р-н., ул.Образцовая, 235Б	Челябинская область, г.Челябинск, Сосновский р-н., ул.Нефритовая,17	Челябинская область, г.Челябинск, Курчатовский р-н, ул. Бурденюка,1
Характеристика	Складское помещение, под производство.	Складское, отапливаемое помещение, под хранение.	Помещение офисно-складского комплекса
Состояние	Удовлетворитель-ное	Удовлетворитель-ное	Удовлетворитель-ное
Площадь, кв.м.	750	500	546

Определим величину рыночной стоимости арендной платы за 1 кв.м. земельного участка в Челябинской области с помощью метода средней арифметической.

Рыночная выборка: А1 = 300 руб.кв.м./мес., А2 = 270 руб.кв.м./месс., А3 = 285 руб.кв.м./мес.

Таким образом, стоимость арендной платы 1 кв.м. складского помещения за месяц составляет 285 руб. за кв.м.

В таблице 3.15 произведем расчет операционных расходов:

Таблица 3.15 – Операционные расходы

Показатели	Расчет
Постоянные расходы	
Аренда земли	1000*12 = 12 000
Страхование	Остаточная стоимость * ставка налога /100= =573910,2*0,03/100=2 066,4
Прочие расходы	Аренда земли * 2% = 240
Итого:	14 306,4
Переменные расходы	
Расходы на управление	ПВД * 3%= 2394000 * 0,03 = 71 820
Заработная плата	ПВД * 5% = 2394000 * 0,05 = 119 700
Коммунальные услуги	К.у.=отопление+водоснабжениее+електроэнергия
	Отопление =S *стоимость1м.кв*7мес=700*4,8*7= =23 520
	Водоснабжение = Расходы*стоимость 1м.кв.*12= =10*17*12=2 040
	Электроэнергия = кол-во дней*ср.потребность*цену= 360*0,8*3,4 = 979,2
	26 539,2
Расходы на уборку	1% * ДВД= 0,01*2130660 = 21 306,6
Расходы на ремонт	2% * ПВД= 0,02* 2394000 = 47 880
Итого:	287 245,8
Резервы затрат капитального характера	
Стоимость элементов здания с частым износом	38953,2+259687,8+38953,2+129843,9= =467 483,1
Ставка дохода инвестора	12%* стоимость элементов здания с быстрым износом = 0,12*476483,1= =56 092,6
Итого:	523 530,6

Операционные расходы постоянные - текущие операционные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности объекта недвижимости (налоги на недвижимость, платежи по страхованию, платежи за земельный участок и др.)

Операционные расходы переменные - текущие операционные расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загруженности объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, переменная заработная плата, пожарная охрана и обеспечение безопасности и др.)

Величина операционных расходов составляет 825 082,8 рублей.

Стоимость годовой ставки арендной платы рассчитывается по формуле (3.10):

(3.10)

$$Са = \text{стоимость } 1\text{кв.м.} * 12 \text{ мес.},$$

Са = 285 * 12 = 3 420 руб.

Потенциальный валовый доход (ПВД) – доход, который владелец жилой коммерческой недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду.

Потенциальный валовый доход рассчитывается по формуле (3.11):

(3.11)

$$ПВД = S * Са,$$

где S – это общая площадь арендуемого объекта;

Са – это установленная арендная ставка за 1 кв.м.

ПВД = 700 * 3 420 = 2 394 000.

Действительный валовый доход (ДВД) – это величина ПВД за вычетом потерь от неиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Действительный валовый доход рассчитывается по формуле (3.12):

(3.12)

$$ДВД = ПВД * (1-Кп),$$

где ПВД –потенциальный валовый доход;

КП – коэффициент незагруженности * коэффициент недосбора.

По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), в связи с этим, коэффициент недосбора платежей принимается равным 7%.

Потери от недоиспользования (недозагрузки) определяются исходя из информации агентств недвижимости, в соответствии с которой время, необходимое для поиска нового арендатора, составляет 2-3 недели, что от годового фонда времени (52 недели) составляет 3-5%. Мы принимается среднее значение – 4 %.

ДВД = 2 394 000 * (1-0,04 +0,07) =2 394 000 * (1- 0,11) = 2 130 660.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовый доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений).

Чистый операционный доход рассчитывается по формуле (3.13):

$$ЧОД = ДВД – ОР, \quad (3.13)$$

где ДВД – действительный валовый доход;

ОР – операционные расходы.

ЧОД = 2 130 660 – 852 082,8 = 1 278 577,2.

Для того, чтобы рассчитать рыночную стоимость доходным методом, необходим значение ставки капитализации. Ставка капитализации – это ставка, которую используют для процесса перерасчета потоков дохода в рыночную стоимость. При расчете ставки капитализации используем метод кумулятивного построения.

Кумулятивный метод построения применяется для расчета показателя капитализации и ставки дисконтирования. С его помощью оценивается норма доходности ряда активов (недвижимости, оборудования, машин и др.). Метод кумулятивного построения учитывает в прогнозных расчетах разницу между потоками доходов от недвижимости и от других активов.

Таблица 3.16 – Расчет ставки капитализации

№	Показатель	Значение
1	Безрисковая ставка доходности	7%
2	Премия за ликвидность	1,5%
3	Премия на инвестиционный менеджмент	2%
4	Премия за риск вложений капитальности	6,4%
Итого		16,9%

Рыночная стоимость ЧОД рассчитывается по формуле (3.14):

(3.14)

Рыночная стоимость = ЧОД/Кк,

где ЧОД - чистый операционный доход;

Кк- ставка капитализации.

Рыночная стоимость = 1 278 577,2 / 0,169 = 7 565 545, 56 рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом, по состоянию на дату оценки составляет, (НДС не предусмотрен): 7 565 546 (Семь миллионов пятьсот шестьдесят пять тысяч пятьсот сорок пять) рублей.

3.4 Определение итоговой величины стоимости складского помещения ООО «НБМСтрой» и его залоговой стоимости.

Задачей выпускной квалификационной работы являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ относительно величины стоимости складского помещения.

При выполнении задания на оценку были проанализированы три основных метода к определению стоимости объекта коммерческой недвижимости: сравнительный, затратный и доходный.

Для устранения противоречия между результатами используем процедуру согласования результатов. Итоговое согласование стоимости выполняется путем определения средневзвешенной величины:

(3.15)

С = (кзп х Сзп + кдп х Сдп + ксп х Ссп) / (кзп + кдп + ксп),

где кзп, кдп, ксп - весовые коэффициенты подходов соответственно;

Сзп, Сдп, Ссп - стоимости объекта оценки, полученные затратным, доходным и сравнительным подходами соответственно, руб.

Для получения количественных характеристик значимости примененных методов оценки применим метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий (МАИ) позволяет наиболее точным экспертным методом определить значимость каждого метода оценки стоимости. Метод анализа иерархий (МАИ) - это систематическая процедура для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. МАИ состоит в расчленении задачи на более простые составляющие части и дальнейшей обработке суждений Оценщика по парным сравнениям.

Строится иерархия, начиная с цели через промежуточные уровни (критерии) к самому нижнему уровню альтернативы. Сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения выражаются в целых числах и для этого используется следующая шкала, приводимая в таблице 3.17

Таблица 3.17 – Шкала важности параметров оценки

Важность параметра оценки	Численное значение
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Существенное превосходство	5
Значительное превосходство	7

2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Численные значения параметров оценки значимости выбираются экспертным методом.

Определяется вес каждого критерия значимости. Затем строятся четыре - относительно каждого критерия - матрицы парных сравнений методов оценки между собой. Затем определяются глобальные веса значимости методов. Соответствующие расчетные таблицы представлены ниже.

Таблица 3.18 – Итоговое значение весов использованных методов

Подход	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	Тип, качество и обширность данных, на основе которых проводился анализ	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	Итоговый вес подхода
	0,08	0,21	0,55	0,16	1,00
Затратный подход	0,14	0,2	0,12	0,14	0,14
Сравнительный подход	0,43	0,4	0,63	0,43	0,53
Доходный подход	0,43	0,4	0,25	0,43	0,33
	Сумма				100,0

Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки указана в таблице 3.19.

Таблица 3.19 - Согласование полученных результатов рыночной стоимости объекта складской недвижимости

Наименование подхода	Значение	Удельное значение %
Сравнительный	6 036 240	53
Затратный	8 140 732	14
Доходный	7 565 546	33
Средневзвешенная стоимость, руб.	6 835 540	100

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на «21» мая 2018г., округленно составляет (НДС не предусмотрен): 6 835 540 (Шесть миллионов восемьсот тридцать пять тысяч пятьсот сорок) рублей.

При наличии информации о рыночной стоимости объекта недвижимости, рассчитаем залоговую стоимость.

На сегодняшний день залоговая стоимость представляет собой - стоимость предмета залога, согласованная сторонами в договоре о залоге и определяющая максимальную денежную сумму, которая может быть обеспечена залогом конкретного объекта, а также служащая критерием для определения возможности обращения взыскания на предмет залога в соотношений с суммой задолженности по основному договору и отражающая наиболее вероятную цену по которой может быть отчужден предмет залога путём продажи с публичных торгов или путём реализации иным способом, согласованным залогодателем и залогодержателя.

Для Банка Залоговым имуществом считается любое имущество принятое в качестве залога. Проанализировав условия, на которых многие российские финансовые учреждения осуществляет выдачу кредитов, можно заметить, что большинство из них предпочитают получать от заемщика в качестве залога недвижимость, так как этот вид залога обладает наибольшей ликвидностью.

Определяется залоговая стоимость объекта оценки, как наиболее вероятная денежная сумма, которую можно получить для удовлетворения требований банка в результате реализации непосредственно объекта залога либо проведения иных мероприятий, ключевую роль в которых будет играть залог.

Реализация объекта залога обычно происходит не в рыночной ситуации, поэтому залоговая стоимость всегда будет отличаться от рыночной. Степень этого отличия принято измерять с помощью залогового коэффициента (k), который рассчитывается по формуле (3.16):

$$k = 1 - CV/MV, \tag{3.16}$$

где CV – залоговая стоимость;

MV – рыночная стоимость объекта залога, на момент оценки.

Значение залогового коэффициента k может меняться, в случаях растущего рынка значение больше единицы, а в случаях стагнации меньше единицы.

Чтобы рассчитать величину коэффициента, необходимо знать степень ликвидности объекта. Рекомендуемые значения степени ликвидности представлены в таблице 3.20:

Таблица 3.20 – Соотношение величины залогового дисконта и степени ликвидности объекта недвижимости

Показатель	Высокая	Средняя	Ниже средней	Низкая
Величина залогового дисконта	25	30-40	40-50	50 и ниже

Под ликвидностью понимается возможность быстрее продать по адекватной рыночной стоимости, имеющийся у вас в распоряжение финансовый инструмент.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Для рынка складской недвижимости г. Челябинска, характерен средний показатель ликвидности. Следовательно, величина залогового коэффициента в среднем составит 35%.

Величина залоговой стоимости рассчитывается по формуле 3.17:

$$CV = MV\ (1 - k), \tag{3.17}$$

где k – залоговый коэффициент;

MV – рыночная стоимость объекта залога на момент оценки.

CV = 6 835 540 (1 – 0,35) = 4 443 101 руб.

Итоговая залоговая стоимость объекта оценки, по состоянию на «21» мая 2018г., округленно составляет: 4 443 101 (Четыре миллиона четыреста сорок три тысячи сто один) рубль.

Выводы по разделу.

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий

и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его оцениваемой собственности.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на «21» мая 2018г., округленно составляет (НДС не предусмотрен): 6 835 540 (Шесть миллионов восемьсот тридцать пять тысяч пятьсот сорок) рублей.

Итоговая залоговая стоимость объекта оценки, по состоянию на «21» мая 2018г., округленно составляет: 4 443 101 (Четыре миллиона четыреста сорок три тысячи сто один) рубль.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рынок недвижимости относится к числу наиболее быстро развивающихся структур, что говорит о его значимости и своеобразии. Его активному развитию способствовало формирование новых финансовых инструментов, сфер деятельности и форм взаимоотношений. Становление и развитие в условиях рыночной экономики различных форм собственности породило множество видов правонарушений, предотвращение которых является основной задачей комплексной судебной экономической экспертизы.

Целью выпускной квалификационной работы являлось исследование теоретических и практических аспектов экспертизы оценки стоимости объекта недвижимости. Реализация поставленной цели потребовала решения ряда задач:

- исследована роль судебной экономической экспертизы в обеспечении экономической безопасности страны;
- проанализирована нормативно – правовая база экспертно – оценочной деятельности;
- проведено исследование рынка недвижимости Челябинской области;
- изучены общие методы экспертно – оценочной деятельности;
- проведен комплексный анализ экспертизы оценки стоимости объекта недвижимости, а именно складского помещения.

В работе проведен анализ использования фундаментальных подходов к экспертизе оценки недвижимости – доходного, сравнительного и затратного. Выявлено, что оценку объектов недвижимости проводят в целях определения стоимости в случае купли-продажи или определения стоимости залога, а также в случае страхования или при определении налогооблагаемой базы. В зависимости от цели проводимой оценки, количества и подбора учитываемых факторов, эксперт рассчитывает различные виды стоимости. Наиболее распространенные виды стоимости в оценочной деятельности – это рыночная, ликвидационная и утилизационная стоимость. Сделан вывод о том, что в большинстве случаев при проведении оценки для целей залога определяется рыночная стоимость объекта недвижимости,

корректируемая впоследствии с учетом её особенностей с помощью рассчитываемого залогового коэффициента.

Объектом выпускной квалификационной работы стал объект складской недвижимости, в отношении которого на основании определения Арбитражного районного суда г. Челябинска от «01» марта 2018 года была проведена комплексная экономическая экспертиза по определению его рыночной стоимости в целях залога.

Объект недвижимости был оценен тремя подходами, а именно: сравнительным, затратным и доходным подходом.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на «21» мая 2018г., округленно составляет (НДС не предусмотрен): 6 559 597 (Шесть миллионов пятьсот пятьдесят девять тысяч пятьсот девяносто семь) рублей.

Итоговая залоговая стоимость объекта оценки, по состоянию на «21» мая 2018г., округленно составляет: 4 263 739 (Четыре миллиона двести шестьдесят три тысячи семьсот тридцать восемь) рублей

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации;

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 17.07.2009, с изм. от 18.07.2009).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 17.07.2009).

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 01.11.2001) (ред. от 30.06.2008).

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ (принят ГД ФС РФ 24.11.2006) (ред. от 08.11.2008).

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

7. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

8. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

9. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

10. Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

11. Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

12.Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП «Межрегиональный союз оценщиков» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9).

13.Арсин Э.Ф., Ефимов С.В., Савенко В.Г. Судебно-экономическая экспертиза в органах внутренних дел Российской Федерации: Учебное пособие. М.: ЭКЦ МВД России, 2010.

14.Артеменков, И.Л. Оценка недвижимости. ч. 1. / И.Л. Артеменков, Г.В. Попов – М.: Академия оценки РОО, 2013. – 67 с.

15.Балабанов, И.Т. Экономика недвижимости / И.Т. Балабанов – СПб.: Питер, 2013. – 208 с.

16.Бланк, И.А. Финансовый менеджмент: учебный курс / И.А. Бланк – К.: Ника-Центр, 2011. – 528 с.

17.Валдайцев, С.В. Оценка бизнеса и инновации / С.В. Валдайцев – М.: Информационно-издательский дом «Филинъ», 2012. – 336 с.

18.Виноградов, Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие / Д.В. Виноградов – Владим. гос. ун-т; – Владимир, 2013. – 136 с.

19.Харрисон, Г.С. Оценка недвижимости. учеб. пособие / пер. с англ. / Г.С. Харрисон – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 2012. – 231 с.

20.Горемкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник / В.А. Горемкин – М.: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2013. – 452 с.

21.Грибовский, С.В. Оценка доходной недвижимости / С.В. Грибовский – Спб: изд-во «Питер», 2011. – 334 с.

22.Гриненко, С.В. Экономика недвижимости: конспект лекций / С.В. Гриненко – Таганрог: изд-во ТРТУ, 2010. – 603 с.

23.Гровер, Р. Введение в управление недвижимостью / Р. Гровер, М. Соловьев – М.: Паритет, 2012. – 352 с.

24.Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости: учебник / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.- изд-во «Финансы и статистика», 2012. – 496 с.

25.Дж. Фридман. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. / Дж. Фридман, Н. Ордуэй - М.: Дело ЛТД, 2013. – 480 с.

26.Зимин, А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы / А.И. Зимин – М.: изд-во «Юриспруденция», 2013. – 240 с.

27.Есипов, В.Е. Оценка бизнеса : учеб. для вузов / В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова, В.В. Терехова. – СПб.: Питер, 2012. – 416 с.

28.Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова – М.: изд-во «КноРус», 2014. – 344 с.

29.Ковалев, В.В. Финансовый анализ. Управление капиталом. Арбат инвестиций. Анализ отчетности / В.В. Ковалев – М.: Финансы и статистика, 2012. – 432 с.

30.Кольцова, И.В. Практика финансовой диагностики и оценки проектов / И.В. Кольцова, Д.А. Рябых. – М.: Вильямс, 2014. – 416 с.

31.Куликов, Л.М. Экономическая теория. Учебник / Л.М. Куликов - М.: ТК «Велби – «Проспект», 2012. – 432 с.

32.Справочник оценщика недвижимости (издание третье, актуализированное и расширенное, в 2-х томах). / Л.А. Лейфер – Нижний Новгород, 2014 – 1515 с.

33.Литовченко, В.П. Финансы и кредит. Часть 1. Государственные финансы. Рабочая тетрадь студента / В.П. Литовченко, В.И. Соловьёв – М.: Национальный институт "Высшая школа управления", 2014. – 197 с.

34.Лытнева, Н.А. Оценка и инвентаризация имущества, обязательств и капитала / Н.А. Лытнева, Н.В. Парушина. – М. : Бух. учет, 2011. – 272 с.

35.Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебное пособие / С.Н. Максимов - СПб: Изд-во Челябинскского Университета, 2012. – 236 с.

36.Наназашвили, И.Х. Оценка недвижимости : учеб. пособие для вузов / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко. – М.: Архитектура-С, 2012. – 200 с.

37.Нелюбова, Н.Н. Финансы: учебное пособие / Н.Н. Нелюбова, С.П. Сазонов - Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2013. – 96 с.

38.Общая теория финансов: Учебник / Под ред. Л.А. Дробозиной. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2014. – 256 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Приложение для расчетов к таблице 3.13

Группа капитальности	I	II	III	IV	V
Поправочные коэффициенты					
I	1	0,98	0,92	0,77	0,71
II	1,02	1	0,94	0,78	0,73
III	1,09	1,06	1	0,84	0,78

Приложение для расчетов к таблице 3.14

Состояние	Процент износа	Признаки износа
Хорошее	0-10	Повреждений и деформаций нет
Вполне удовлетворительное	11-20	Деформации незначительные давнего происхождения не отражающиеся на прочности конструкции; незначительные трещины
Удовлетворительно	21-30	Незначительные трещины; искривления; имеются местами следы косметического ремонта
Не вполне удовлетворительно	31-40	Имеются небольшие повреждения; многочисленные трещины; окна и двери открываются с некоторым усилием; материалы среднего качества

Окончание таблицы

Неудовлетворительно	41-60	Имеется много следов ремонта; много трещин ранее заделанных и появившихся вновь; отдельное отставание пола
Плохое (ветхое)	61-80	Разрушены конструктивные элементы
Негодное	81-100	Полное разрушение конструкций

Приложение В

Внешний вид оцениваемого здания

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования

«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»

Высшая школа экономики и управления

Кафедра «Экономическая безопасность»

Экспертиза оценки рыночной стоимости объекта недвижимости (на примере складского помещения ООО «НБМСтрой»)

АЛЬБОМ ИЛЛЮСТРАЦИЙ

К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ

ЮУрГУ – 38.05.01. 2018. 451. ВКР

Количество листов 21

Руководитель ВКР, ст. преподаватель

_____ / С.В. Воронина /

18 июня 2018г.

Автор

студент группы ВШЭУ-505

_____ / Д.М. Старикова/

18 июня 2018г.

Челябинск 2018

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Экономическая безопасность»

Экспертиза оценки стоимости недвижимого имущества (на примере складского помещения ООО «НБМСтрой»)

Автор ВКР:
Старикова Дарья Максимовна,
группа - 505

Руководитель ВКР:
Воронина Светлана Владимировна

Цели работы → **Совершенствование теоретических знаний и приобретение практических навыков по Методологии и организации судебно – экономической экспертизы, использование экономической информации в исследованиях при обобщении и реализации результатов экспертизы**

Задачи работы

- **Исследовать роль судебно – экономической экспертизы в обеспечении экономической безопасности**
- **Провести комплексную экспертную оценку объекта недвижимости**
- **Проанализировать нормативно – правовую базу экспертно – оценочной деятельности**
- **Изучить общие методы оценки недвижимости**

Объект исследования → **Складское помещение, расположенное по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Центральная, 2.**

Предмет исследования → **Объективное, независимое и достоверное установление рыночной стоимости, в процессе проведения экспертизы оценки недвижимости в целях банковского обеспечения залога**

Нормативно правовое обеспечение судебной экспертизы

Уголовно - процессуальный Кодекс РФ

Кодекс об административных правонарушениях РФ

Арбитражный процессуальный Кодекс РФ

Гражданский процессуальный кодекс РФ

Кодекс административного Судопроизводства РФ

Федеральный закон № 73 «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» от 31.05.2001

Основные этапы экспертизы оценки стоимости недвижимого имущества

Описание объекта экспертизы

Характеристика	Значение
Наименование объекта	Складское здание
Тип объекта оценки	Отдельно стоящее здание
Площадь объекта , м.кв.	700
Высота здания, м	5
Этажность здания	1 этаж
Функциональное назначение	Складское
Использование объекта оценки	Прямое назначение
Год постройки здания	2003 год
Нормативный срок службы	100 лет
Состояние	Удовлетворительное
Собственник объекта	ООО «НБМСтрой»
Адрес объекта оценки	Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Центральная, 2.

Описание земельного участка

Характеристика	Значение
Местоположение участка	Россия, Челябинская область, г.Челябинск, Центральный район, ул. Центральная, 2
Кадастровый номер	33:56:0034502:102
Форма участка	Сложная
Площадь участка, м.кв.	750
Рельеф участка	Спокойный
Рельеф	Грунт
Экологическое состояние	Удовлетворительное
Окружающий тип землепользования	Административная
Разрешенное использование	Под производственную деятельность
Инженерные сети и коммуникации	Электроснабжение, отопление, водопровод
Транспортная доступность	высокая
Наличие парковок	Парковка на прилегающей к объекту территории

Основные факторы, влияющие на стоимость складской недвижимости, при проведении оценки

1. Расчет стоимости сравнительным методом

Факторы	Аналоги		
	1	2	3
Адрес	Г.Челябинск, ул. Центральная,9	Г.Челябинск, ул. Трактовая, 75	Г.Челябинск, ул. Ясная, 16
Рыночная стоимость, руб.	7 570 500	6 092 350	6 470 400
Функциональное назначение	Складское здание	Складское здание	Складское здание
Год постройки	2002	2004	2003
Цена продажи, руб./кв.м	10 300	10 070	9 600
Скидка на торг, %	-14	-14	-14
Вероятная стоимость сделки, руб.	8 858	8 572	8 256
Площадь общая, кв.м.	735	605	674
Размещение	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Высота здания, м	5	6	5,5
Состояние	Удовл.	Удовл.	неудовл.
Корректировка, %	0	0	-35,1
Инженерные коммуникации	Есть	Есть	Нет
Корректировка, %	35,1	35,1	-35,1
Количество	2	2	3
Ранг	2	2	1
Сумма величин	5		
Весовой коэффициент	0,4	0,4	0,2
Итоговая стоимость 1 кв.м. (руб.)	8 623,2		

Расчет рыночной стоимости, руб.

Рыночная стоимость = стоимость 1 кв.м * площадь объекта = 8 623,2 * 700 = 6 036 240

Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом составила 6 036 240 руб.

2. Расчет стоимости затратным методом

Общая стоимость объекта недвижимости (СОБ):

$$СОБ = СУЗ + ПВС – СИЗ$$

СУЗ – сумма стоимости участка земли

ПВС – сумма полной восстановительной стоимости Объекта недвижимости

СИЗ – сумма накопленного износа Объекта недвижимости

Определение стоимости земельного участка (СУЗ) методом сравнения продаж

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог3
Источник информации	https://www/avito.ru	https://www/avito.ru	https://www/avito.ru
Местоположение	Челябинска обл., г.Челябинск, Центральный р-н., ул. Трактовая, 15	Челябинская обл., г.Челябинск, Сосновский р-н., ул. Ясная, 23Б	Челябинская обл., г.Челябинск, с.Долгодеревен-ское, ул.Строительная,2
Качество прав	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв.м.	860	1000	650
Цена предложения,руб.	9 030 000	11 450 000	6 630 000
Цена за 1 кв.м., руб.	10 500	11 450	10 200
Средняя цена за 1 кв.м. земельного участка,руб.	10 718		
Стоимость участка земли (СУЗ), руб.	7 501 900		

Определение полной восстановительной стоимости (ПВС), руб.

Показатель	Цифровое значение
Объем здания, куб.м.	3500
Стоимость 1.куб.м., (руб.)	31,5
Восстановительная стоимость объекта (руб.)	110 250
Коэффициент климатический	1,09
Коэффициент территориальный	1,02
Индексы пересчета стоимости	59,13
Группа капитальности	1,06
Различия конструктивных элементов	0,13
Предпринимательская прибыль	1,3
Полная восстановительная стоимость	1 298 439,09

Определение накопленного износа (СИЗ) и общей стоимости здания затратным методом, руб.

Износ	Значение, %	Значение, руб.
Физический	40,8	0,408
Функциональный	5	0,05
Внешний	5	0,05
Сумма накопленного износа (СИЗ)	50,8	0,508
Общая сумма износа (руб.)	-	659 607, 058

Общая стоимость здания (СОБ) =
= 7 501 900 + 1 298 439,09 – 659 607,058 = 8 140 732, 03

Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом составила 8 140 732 руб.

3. Расчет стоимости доходным методом

Чистый операционный доход (ЧОД):

$$ЧОД = ДВД – ОР$$

ДВД – действительный валовый доход

ОР – операционные расходы

Определение величины арендной платы методом сравнения продаж

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник	*https://www/avito.ru*	*https://www/avito.ru*	*https://www/avito.ru*
Контактные данные	Частное лицо, т. 8 919 112 5543	Частное лицо, т. 8 909 705 1555	Частное лицо, т. 8 912 505 34 34
Вид использования	Склад	склад	склад
Местоположение	Челябинская обл., г.Челябинск Центральный р-н., ул.Образцовая, 235Б	Челябинска обл., г.Челябинск, Сосновский р-н., ул.Нефритовая, 17	Челябинская обл., г.Челябинск, Курчатовский р-н., ул.Бурденюка, 1
Характеристика	Складское помещение, под производство	Складское отапливаемое помещение под хранение	Помещение офисно-складского комплекса
Состояние	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Площадь, кв.м.	750	500	546
Арендная плата за 1 кв.м., руб.	285		
Стоимость годовой арендной платы, руб.	3 420		

Расчет действительного валового дохода (ДВД), руб.

Потенциальный валовый доход (ПВД)=

*= S объекта * Стоимость годовой арендной платы*

ПВД = 700 * 3 420 = 2 394 000

*ДВД = ПВД * (1 – К.н.)*

ДВД = 2 394 000 * (1 – 0,11) = 2 130 660.

К.н. – коэффициент незагруженности с учетом коэффициента недосбора

Расчет операционных расходов (ОР), руб.

Показатели	Значение
Постоянные расходы	
Аренда земли	12 000
Страхование	2 066,4
Прочие расходы	240
Переменные расходы	
Расходы на управление	71 820
Заработная плата	119 700
Коммунальные услуги	26 539,2
Расходы на уборку	21 306,6
Расходы на ремонт	47 880
Резервы затрат капитального характера	
Стоимость элементов здания с частым износом	467 483,1
Ставка дохода инвестора	56 092,6
Итого:	852 082,8

Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), руб.

ЧОД = 2 130 660 – 852 082,8 = 1 278 577,2

Рыночная стоимость = ЧОД/ставка капитализации =

= 1 278 577,2 / 0,169 = 7 565 545, 56

Стоимость объекта оценки,
полученная доходным подходом
составила 7 565 546 руб.

Согласование результатов

Наименование подхода	Рыночная цена, руб.	Удельный вес
Сравнительный	6 036 240	0,53
Затратный	8 140 732	0,14
Доходный	7 565 546	0,33
Средневзвешенная стоимость, руб.	6 835 540	1,0

Итоговая рыночная стоимость на «21» мая 2018 года, округленно составляет: **6 835 540**

(Шесть миллионов восемьсот тридцать пять тысяч пятьсот сорок) рублей.

Определение залоговой стоимости объекта оценки, руб.

Залоговая стоимость:

$$CV = MV (1 – k)$$

k – залоговый коэффициент

MV – рыночная стоимость объекта залога

$$CV = 6\ 835\ 540 (1- 0,35) = 4\ 443\ 101$$

Итоговая залоговая стоимость объекта на «21» мая 2018 года: составляет 4 443 101

(Четыре миллиона четыреста сорок три тысячи сто один) рубль.

Спасибо за внимание !