# Министерство сельского хозяйства РФ Колледж Агробизнеса Забайкальского аграрного института - филиала ФГБОУ ВО Иркутский ГАУ

# МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

# МДК 03.02 «Правовой режим земель и его регулирование»

Входящего в ПМ 03 «Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства»

СПЕЦИАЛЬНОСТЬ 21.02.04 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Методические указания для выполнения курсовой работы студентами специальности 21.02.04 Землеустройство по МДК 03.02 «Правовой режим земель и его регулирование» / Шербан Н.Ю. – г. Чита: Колледж Агробизнеса ЗабАИ, 2018.

Методические указания предназначены для выполнения курсовой работы студентами средних специальных учебных заведений, обучающихся по специальности 21.02.04 Землеустройство по МДК 03.02 «Правовой режим земель и его регулирование», входящего в ПМ 03 «Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства»

Выполнение курсовой работы необходимо для развития, углубления и систематизации знаний, развития мышления студентов, углубления и закрепления теоретических знаний, и развития познавательной деятельности по дисциплине.

В методических указаниях особое внимание уделено вопросам оценки объектов недвижимости разными методами.

		Рассмотрены на заседании цикловой комиссии общетехнических дисциплин
		(Протокол № от «» 201г.)
		Рекомендованы методическим советом Колледжа Агробизнеса Заб.АИ от
<u> </u>	_>>	201 г.

# Содержание

1. Цель работы	4
2. Выбор объекта оценки	4
3. Оформление отчета	4
4. Порядок выполнения работы 4	4
5. Теоретические положения	4
6. Три подхода к оценке 8	3
6.1 Определение рыночной стоимости объекта затратным методом	9
6.2. Метод прямого сравнительного анализа продаж	5
6.3 Доходный метод оценки	5
7. Согласование полученных результатов	7
8. Пример оценки объекта недвижимости	8
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА	

### 1.Цель работы

Во время выполнения данной курсовой работы студенты должны научиться оценивать объекты недвижимости тремя методами:

- затратным методом;
- методом сравнительного анализа продаж;
- метолом оценки доходности.

#### 2. Выбор объекта оценки

Объект оценки студент выбирает самостоятельно по согласованию с преподавателем. Это могут быть офисные и промышленные здания, жилые дома, квартиры, гаражи и т.д.

#### 3. Оформление отчета

Отчет по данной работе должен содержать:

- введение;
- описание цели оценки (включая определение рыночной стоимости);
- описание объекта:
- описание окружения;
- выбор способов оценки;
- последовательность определения стоимости объекта оценки;
- оценку затратным методом;
- оценку методом сравнительного анализа продаж;
- оценку доходным методом;
- согласование результатов, полученных разными способами (форму отчета смотри в приведенном ниже примере).

#### 4. Порядок выполнения работы

- 1. Ознакомиться с теоретическими положениями и приведенным примером оценки объекта недвижимости.
  - 2. Выбрать объект для оценки.
- 3. Собрать необходимые данные с указанием в курсовой работе источников получения необходимой информации.
  - 4. Произвести описание объекта и его окружения.
  - 5. Произвести оценку выбранного объекта тремя методами.
  - 6. Составить отчет об оценке.

#### 5. Теоретические положения

Процесс оценки объектов недвижимости рекомендуется проводить в следующей последовательности:

- 1. Идентифицировать объект оценки.
- 2. Обязательно зафиксировать дату осмотра и дату оценки объекта.
- 3. Указать цель оценки.
- 4. Определить вид стоимости (рыночная, восстановительная, ликвидационная и т. д.).

- 5. Определить факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости (физические, государственные и т.д.).
- 6. Провести сбор информации, относящейся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду.
- 7. Провести анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.
  - 8. Рассчитать стоимость объекта затратным методом.
  - 9. Рассчитать стоимость объекта методом сопоставимых продаж.
  - 10. Рассчитать стоимость объекта методом капитализации дохода.
  - 11. Согласовать результаты, полученные разными методами.

В соответствии с общепринятыми стандартами оценки выполнение всех вышеперечисленных пунктов обязательно.

Рассмотрим, что включает в себя каждый пункт более подробно.

<u>Идентификация объекта недвижимости</u>. Оцениваемый объект идентифицируется с помощью почтового адреса либо другого краткого описания, такого как номер земельного участка. Для более четкого описания используются документы, подтверждающие права собственности (закладные, технические паспорта, ордера, свидетельства о государственной регистрации). По мере возможности оценщику следует провести непосредственный осмотр объекта оценки. Данные, полученные при идентификации участка, в отчете об оценке приводятся в отдельной главе отчета или в приложении. Другие специфические данные, касающиеся идентификации земельного участка, приводятся в разделе отчета об оценке "Специальные данные".

Дата оценки стоимости. Оценка должна представлять расчет стоимости на определенный момент времени (дату). Это связано с тем, что стоимость имущества может существенно меняться день ото дня. Типичными причинами, вызывающими колебания стоимости, являются изменение деловой активности в данном регионе, изменение маршрутов дорог, что приводит к снижению интереса к данному району, а также резкие изменения физического состояния, вызванные стихийными бедствиями и воздействием человека. Дата проведения оценки относится к числу обязательных реквизитов в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Когда дата оценки совпадает с датой последнего осмотра (инспекции), то оценщику нет необходимости анализировать прошлое и будущее состояние недвижимого имущества. Однако, когда дата оценки не совпадает с датой последнего осмотра, то в отчете об оценке следует отразить предположения оценщика относительно будущего состояния оцениваемого имущества, сделанные им на дату последнего осмотра (инспекции).

<u>Цель оценки.</u> Целью большинства оценок является расчет рыночной стоимости имущества на определенную дату. Эта стоимость может быть использована при заключении сделок по купле-продаже недвижимости. Этот вид стоимости используется наиболее часто, однако, существуют и целый ряд других видов стоимости, такие как страховая, инвестиционная, стоимость частичных имущественных прав, ликвидационная, восстановительная и т.п., для определения которых в настоящее время прибегают к услугам оценщиков.

<u>Определение вида стоимости.</u> Во всех случаях проведения оценки необходимо, чтобы в отчете содержалось четкое указание на то, какой вид стоимости подлежал оценке.

Данное требование закреплено также статьей 11 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Признанное в настоящее время определение рыночной стоимости либо прилагается к отчету об оценке, либо копия этого определения передается клиенту отдельно, а в отчете на него делается ссылка. Сейчас в стандартных отчетах применяется следующее определение рыночной стоимости:

**Рыночная стоимость** - это наиболее вероятная цена, за которую имущество будет продано на конкурентном и открытом рынке при соблюдении всех условий, требуемых для заключения справедливой сделки между покупателем и продавцом, при условии, что каждый из них действует ответственно и осознано и на цену сделки не влияют дополнительные стимулы.

Из этого определения следует, что сделка совершается на определенную дату, и переход прав на имущество от продавца к покупателю осуществляется на следующих условиях:

- 1) покупатель и продавец имеют типичную для данного рынка мотивацию свой сделки;
- 2) каждая из сторон хорошо информирована, и каждая, со своей стороны, действует в том направлении, которое, по ее мнению, лучше соответствует интересам;
  - 3) предоставлено приемлемое время для "показа" имущества на открытом рынке.

#### Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.

#### а) физические и природные:

<u>расположение в пределах города</u>. Район, прилегающий к центральной или деловой части населенного пункта, может выигрывать от близости торговых центров, государственных учреждений, либо проигрывать от достаточно высокого уровня преступности и более интенсивного транспортного движения;

<u>барьеры и границы.</u> Эти границы могут существенно развить индустриальность района, особенно, если они представляют собой озера, парки, крупные шоссе или реки. Или же наоборот, подобные факторы будут сдерживать развитие ранка производственных ,торговых или жилых объектов на определенной территории;

<u>топография.</u> Для крупной дорогостоящей недвижимости больше подходят склоны холмов и гор, лесистые участки, в то время как застройщики выискивают ровные плато, которые лучше приспособлены для мелкой разбивки и застройки;

<u>почва, дренаж и климат.</u> Во внимание следует принимать способность почвы выдерживать нагрузку, обеспечивать ведение садово-паркового хозяйства, а также степень водной абсорбации. Следует принять во внимание и климатические условия района застройки;

<u>услуги и коммунальное хозяйство.</u> Наличие электричества, водопровода, санитарно-гигиенических коммуникаций, систем отопления и газоснабжения значительным образом влияют на различия в стоимости объектов. Особенно это касается рынка жилья и объектов непромышленного назначения;

<u>близость жизненно важных учреждений.</u> Наличие и удаленность от маршрутов общественного транспорта, церквей, школ, торговых центров, мест отдыха и центров занятости;

<u>расположение улиц.</u> Привлекательность каждого конкретного места зависит от эффективного использования природных линий, участков леса, прудов и других элементов. Хорошо спланированные улицы уменьшают дорожный риск и делают район более привлекательным в эстетическом плане, а также помогает наладить удобные коммуникации и сохранить целостность территории;

характер землепользования;

<u>согласованность структуры.</u> Разброс в архитектурных стилях и степенях ухоженности указывает на переходный период в развитии района;

внешний облик;

<u>специальные удобства</u>. Наличие парковочных стоянок, пляжей, бассейнов, теннисных кортов и загородных клубов;

<u>неудобства и риски</u>. Шум, пыль, скопление транспорта, задымленность и другие неудобства прямо влияют на привлекательность района.

возраст и состояние улучшений. Возраст сам по себе не является индикатором, тем не менее, дома стареют даже при хорошем уходе и разрушаются, что отражается на их рыночных характеристиках. К тому же, объекты оценки подвержены воздействию морального износа.

#### б) социальные факторы:

<u>характеристика населения.</u> Сейчас этот фактор теряет свое назначение, так как районы имеют широкое разнообразие, начиная с уровня доходов и заканчивая этническим составом;

<u>уровень преступности</u>. Если район получает репутацию района с высоким уровнем преступности, то некоторые жители могут покинуть его, а потенциальные покупатели воздержаться от покупки жилья. Усиленная освещенность улиц, защита правоохранительных органов делают район более устойчивым к преступности.

#### в)экономические факторы:

<u>связь с развитием города.</u> Дома, которые расположены в направлении вектора роста города, пользуются на рынке хорошим, стабильным спросом и имеют тенденцию к увеличению или, по крайней мере, не уменьшению стоимости;

<u>экономический профиль жителей.</u> Как правило, диапазон стоимости для района устанавливается уровнем доходов;

<u>новое строительство и вакантная земля.</u> Наличие пустующих участков может служить основой для прогноза о дополнительной будущей активности в сфере строительства, либо показателем отсутствия эффективного спроса;

<u>недвижимость в обороте и уровень вакансий.</u> Наличие внутри района некоторого количества объектов (частей объектов) недвижимости, находящихся в обороте, обычно является признаком здорового конкурентного рынка.

состояние рынка недвижимости. Объемы продаж объектов на рынке недвижимости данного региона могут служить хорошим индикатором степени развитости всего рынка. Наличие соответствующей инфраструктуры позволяет использовать эффект от широкой информированности покупателей и продавцов о сделках на аналогичные объекты. Это в свою очередь влияет на установление наиболее объективной стоимости.

#### г) государственные факторы:

<u>налогообложение и специальные платежи.</u> Этот фактор является важной величиной при сопоставлении районов. Общественные и частные ограничения в правилах зонирования и строительных нормах являются важными гарантами стабильности района;

<u>школы.</u> Многие семьи покупают дома, руководствуясь соображениями о близости их дома к образовательным учреждениям. Школы, в которые возят детей, имеют меньшую значимость;

планирование и правила застройки.

В заключении делается обобщающий вывод, характеризующий совокупную степень влияния вышеперечисленных факторов на стоимость объекта оценки, и дается качественная характеристика коммерческой привлекательности объекта (высокая, средняя, низкая).

Сбор информации На этом этапе проводится сбор специальных данных и их анализ. Собирается детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и другими лицами, обладающими необходимой информацией.

<u>Анализ наилучшего использования.</u> Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие —Наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость недвижимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Результатом данного анализа должно стать высказывание мнения оценщика о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки.

#### 6. Три подхода к оценке

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных метода:

- затратный метод:
- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- доходный метод.

Использование трèх методов приводит к получению трèх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой метод (методы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

#### 6.1 Определение рыночной стоимости объекта затратным методом

Затратный метод основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительской свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

<u>Восстановительная стоимость</u> - стоимость строительства в текущих на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту.

<u>Стоимость замещения -</u> оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

Процедура оценки затратным методом включает следующие последовательные шаги:

- 1. Расчет восстановительной стоимости строительства или приобретения строения, идентичного оцениваемому.
  - 2. Определение величины накопленного износа строений.
- 3. Уменьшение восстановительной (заменяющей) стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости.

#### Расчет восстановительной стоимости объекта.

Для оценки стоимости строительства может использоваться один из следующих методов:

#### 1) Метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового сооружения. В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия определяется искомая величина рыночной стоимости.

Для этого можно в любой строительной организации узнать цену строительства 1 кв. м (1куб. м) жилья или иных строительных объектов в зависимости от типа оцениваемого объекта. При этом ссылка на источник информации о стоимости 1 кв. м (1 куб. м) обязательна.

Можно также использовать значение восстановительной стоимости строительства 1 кв.м (1 куб. м) в предыдущие годы, применив соответствующие коэффициенты пересчета.

При оценке недвижимого имущества затратным методом большое распространение получил подход, заключающийся в установлении текущей стоимости совокупных расходов по возведению объекта с использованием нормативно-сметной документации, разработанной в прошлые годы (по состоянию на 1969, 1984, 1991 годы).

Основой для получения текущей восстановительной стоимости недвижимости могут служить как данные проектно-сметной документации, так и укрупненные ценовые показатели по типовым зданиям и сооружениям, сгруппированным в —Сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС). Указанные справочники составлены в ценах базового 1969 года строительства и содержат сведения практически по всем типам объектов, возводимых в то время и еще эксплуатирующихся сегодня.

В общем случае пересчет стоимости из условий базового года строительства в условия на дату оценки осуществляется по формуле:

$$C_B = C_{69} * V_{69-84} * V_{69-84} * V_{84-91} * V_{84-91} * V_{91}$$

где:

 $C_B$  — восстановительная стоимость объекта недвижимости (удельной единицы) в ценах, существующих на дату оценки;

 $C_{69}$  — восстановительная стоимость объекта недвижимости (удельной единицы) в ценах базового года строительства, на 1.01.69г.;

 $\mathbf{H}_{69\text{-}84}$  — отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из условий базового 1969г. в условия 1984г.;

 $K_{69-84}$  — территориальный коэффициент к индексам пересчета стоимости строительства из условий базового 1969г. в условия 1984г. года;

 $\mathbf{H_{84-91}}$  — отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из условий 1984г. в условия 1991г.;

**К**<sub>84-91</sub> — территориальный коэффициент к индексам пересчета стоимости строительства из условий 1984г. в условия 1991г. года;

 $\mathbf{H}_{91}$  — отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из условий 1991г. в условия, существующие на дату оценки.

Для перевода сметных норм и цен, действующих с 1 января 1969 года в уровень 1 января 1984 года используется постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года —Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек. В соответствии с этим документом индексы пересчета стоимости строительства из условий базового 1969г. в условия 1984г. в среднем колеблются от 1,15 до 1,19 в зависимости от отрасли. Территориальный коэффициент для Тульской области составляет 1,01.

Для перевода сметных норм и цен, действующих с 1 января 1984 года в уровень 1 января 1991 года используется постановление Госстроя СССР № 14-Д от 6 сентября 1991 года —Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве) В соответствии с этим документом индексы пересчета стоимости строительства из условий 1984г. в условия 1991г. в среднем колеблются от 1,50 до 1,60 в зависимости от отрасли. Территориальный коэффициент для Тульской области составляет 1,02.

Индексы пересчета стоимости СМР из цен 1991 года на дату оценки публикуются региональным центром по ценообразованию в строительстве каждый месяц.

Получив восстановительную стоимость 1 кв.м (1 куб.м.) каким-либо из методов рассчитываем восстановительную стоимость всего объекта.

Для получения обоснованной стоимости затратным методом необходимо также определить величину прибыли предпринимателя и добавить ее к определенной восстановительной стоимости объекта. Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (застройщик) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность. Фактически прибыль предпринимателя составляет 25-35% от затрат на строительство.

#### 2. Метод разбивки на компоненты.

Наиболее точное значение стоимости получается в результате пересчета или составления заново сметы расходов на строительство объекта. При этом стоимость материалов и строительно-монтажных работ может приниматься по их текущей

стоимости на дату оценки или путем применения соответствующих коэффициентов пересчета.

Сущность данного метода заключается в том, что стоимость всего сооружения определяется как сумма стоимостей его строительных компонентов - фундаментов, стен, кровли и т. д. Стоимость каждого компонента получают исходя из его единичной стоимости, т.е. суммы издержек, необходимых для выполнения единичного объема. Зная объем каждого элемента и его единичную стоимость, находят стоимость всего сооружения (таблица 1).

Суммы затрат на строительство определяются, как правило, в ценах базового периода (1984 или 1991 года ) на основании сметных документов.

Расчет стоимости строительства по конструктивным элементам

Таблина 1

Наименование	CT CTOMMOCTAL CTPOR	Объем работ	Стоимость	Общая
работ и затрат	Единица	в ед. изм.	СМР на ед	стоимость
	измерения		изм., руб.	тыс. руб.,
	CMP			
Каркасы				
Лестницы и				
площадки				
Перекрытия				
Кровля				
Перегородки Полы				
Окна, двери,				
Водопрканализац.				
система				
Сантехприборы				
Система				
электроснабжения				
Электроарматура				
Теплоснабжение,				
вентиляция				
Лифты				
Благоустройство				
территории				
Внешние				
инженерные сети и				
т.тд.				
ИТОГО				

#### Итого стоимость строительства

Приведение стоимости, полученной с помощью укрупненных показателей, к уровню текущих цен осуществляется с использованием соответствующих индексов, а также с учетом принятого на момент оценки увеличения стоимости от накладных расходов, плановых накоплений, отчислений в соцстрах и т.д. Так как индексы удорожания работ и материалов разные, необходимо учитывать отдельно удорожание для каждой из статей прямых затрат.

#### 3. Ресурсный метод.

Ресурсный метод основывается на расчете стоимости основных строительных материалов в текущих ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, затрат на эксплуатацию машин и механизмов, накладных расходов, прибыли подрядчика и

прочих работ и затрат.

Информация о типе элементов конструкций, материале, фактическом их объеме может быть получена путем обследования объекта или данных проектной документации.

Расчет стоимости материалов выполнялся в ценах на дату оценки, полученных на основе анализа рынка строительных материалов.

Результаты расчета стоимости материалов приводятся в таблице 2.

Таблица 2 Расчет стоимости строительных материалов

Наименование	Единица	Количество	Стоимость	Стоимость
строительных материалов	измерения		единицы, тыс. руб	общая, тыс руб
Цемент				
Песок				
Щебень				
Кирпич				
Панели стеновые				
Сталь арматурная				
Сталь прокат				
Кровельные материалы				
Трубы стальные				
Пенобетон				
Раствор				
Стекло				
Итого затраты на				
основные				
материалы				
Прочие материалы ( в				
% от				
основных )				
Всего				

Расчет восстановительной стоимости представлен в таблице 3.

Таблица 3

#### Расчет восстановительной стоимости объекта

Вид затрат	Стоимость	Коэффициент тыс. руб
Строительные материалы		
Заработная плата основных		
рабочих		
Эксплуатация машин и		
механизмов		
Итого прямые затраты		
Накладные расходы		
Прибыль подрядчика		
Итого стоимость строительно		
монтажных работ		
Прочии затраты		

#### 6.2. Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынках продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1. Исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой продажи.
- 2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- 3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен предложения или исключения из списка сравниваемых.
- 4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке цен предложения объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Стоимость оцениваемого объекта не корректируется.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости Ср принимает следующую форму:

$$Cp = LIi + Ki,$$

Где Ці – цена продажи і-го объекта недвижимости

Кі – величина корректировки цены продажи і-го сравнимого объекта недвижимости В зарубежной и отечественной практике выделяют девять основных элементов сравнения:

- 1. Переданные права собственности на недвижимость.
- 2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости
- 3. Условия продажи (чистота сделки)
- 4. Динамика сделок на рынке (дата продажи)
- 5. Местоположение
- 6. Физические характеристики
- 7. Экономические характеристики
- 8. Отклонения от целевого использования
- 9. Наличие движимого имущества

Первые четыре корректировки определяют цену объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Допустимы корректировки как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

#### 6.3 Доходный метод оценки

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В основе доходного метода лежит принцип — «вклад в недвижимость должен приносить доход не меньший, чем вклад той же суммы в банк».

Основные этапы процедуры при данном методе:

- 1. Определение периода владения для оцениваемой недвижимости.
- 2. Прогнозирование периодических денежных потоков до конца владения.
- 3. Выбор соответствующей нормы дисконтирования для периодических потоков дохода и реверсии.
- 4. Расчèт стоимости оцениваемого объекта на конец периода владения (стоимость реверсии).
- 5. Расчет текущей стоимости периодических потоков и реверсии путем дисконтирования их с применением соответствующих норм дисконта.
- 6. Расчèт окончательной стоимости путèм суммирования всех текущих стоимостей доходов.

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

При решении задачи методом капитализации дохода можно пользоваться следующей формулой:

$$C = Cap * T + CpeB$$

Сар – арендная плата за каждый период (год, месяц, неделя и т.д.);

Т - число периодов;

Срев – цена, за которую оцениваемый объект может быть продан по истечении срока аренды (реверсия).

Данная формула подразумевает, что деньги, полученные от аренды, не приносят дополнительного дохода.

Следующим шагом рассмотрите, как изменится стоимость оцениваемого объекта, если арендную плату вкладывать, например, в банк.

Предположим, что доход от первого года аренды составил \$6000. Вы вкладываете в банк эти \$6000 до конца срока аренды под 10% в год. Общий срок аренды 4 года. Процент начисляется ежегодно. Воспользуемся формулой:

$$S = C$$
вклад \*  $(1 + \Pi)^n$ 

где Свклад – вложенная сумма;

 $\Pi$  – ставка процента за период;

n – число временных интервалов.

$$S = 6000 * (1 + 0.1)^3$$

После второго года аренды Вы вкладываете арендную плату в \$6000 на тех же условиях, но на 2 года:

$$S = 6000 * (1+0.1)^2$$

После третьего года аренды Вы вкладываете арендную плату в \$6000 на 1 год:

$$S = 6000 * (1+0.1)$$

Исходя из изложенуюго выше, к концу срока аренды Вы получите

7986+7260+6000+6000=27846, что на 3846 больше, чем при обычном получении денег от аренды (4\*6000).

Другим вариантом оценки объекта доходным способом является метод оценки потока доходов и расходов, которые приносит оцениваемый объект. В этом случае анализируется поток доходов и расходов в течении нескольких периодов владения оцениваемым имуществом (минимальный период -год). После проведения анализа потока доходов и расходов, рассчитывается наиболее вероятная стоимость реверсии— стоимость, по которой имущество может быть продано в конце периода владения.

Третьим шагом в данном методе является приведение потока дохода каждого периода к текущему моменту. Приведение потока дохода к текущему моменту производится по следующей формуле:

$$C$$
тек = (Siдох - Sipac) \* Cieд,

где Сіед - стоимость единицы в і-м периоде;

Сірас -сумма всех расходов в і-м периоде;

Sідох - сумма всех доходов в і-м периоде;

Стек - текущая стоимость потока дохода і-го года. Стоимость единицы в і-м периоде, Сіед, берется либо из таблиц шести функций денег (колонка «Текущая стоимость»), либо вычисляется по следующей формуле:

Сіед = 
$$1/(1+\Pi)^n$$
,

где п - число периодов;

П - ставка процента за период.

После приведения доходов разных периодов к текущему моменту суммы приведенных доходов суммируются. Полученное число и будет стоимостью имущества, полученной в результате применения доходного метода. Последний метод также называют методом дисконтирования потока доходов.

#### 7. Согласование полученных результатов.

Заключительным шагом в процессе оценки является согласование стоимостных показателей, полученных с помощью каждого из трех методов, для определения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

При этом, нельзя просто усреднять показатели. Согласование данных начинается с самого начала оценки в процессе постановки проблемы, предварительного обследования и выполнения программы по сбору данных. Согласование заканчивается сведением одного, двух или трех стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам,

сравнимым продажам и доходу, к единственной итоговой величине стоимости оцениваемого имущества. Для большей достоверности проводится проверка всех данных и методов оценки. Основой при сведении всех данных должен быть причинно-следственный анализ.

Затратный метод хорошо работает для только что построенных объектов или объектов, не законченных строительством. Этот метод незаменим для объектов не приносящих доход (например, правительственные объекты, сооружения). Малое значение этому методу придается при оценке доходных объектов, так как приводит к значительному искажению стоимости объекта.

Результатам, полученным по методу прямого сравнительного анализа продаж, придается наибольший вес при хорошо развитом рынке недвижимости.

Доходный метод считается наиболее надѐжным для приносящей доход недвижимости, особенно, если не требуется значительная реконструкция и ремонт.

Окончательная оценка должна быть округлена, что показывает степень точности. Этим оценщик показывает, с какой степенью точности он уверен в результате своего труда. Причем, на практике, чем дороже объект, тем точнее нужно указывать сумму.

#### 8. Пример оценки объекта недвижимости

В качестве примера (как выполняется профессиональная оценка объекта недвижимости) приведем текст отчета об оценке здания магазина.

#### Краткое изложение основных фактов и выводов.

Город Тула, ул. М. Горького, д. \*\*

Местонахождение объекта:

Тип объекта недвижимости: Здание магазина общей площадью 274 кв. м

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта для

целей купли-продажи

Оцениваемые права:

1) Земельный участок: Право пользования

2) Улучшения (здания): Акционерная собственность

Наилучшее и наиболее Использование объекта в качестве торгового

эффективное использование: помещения

22 ноября 1999 года, дата оценки

объекта Дата оценки:

совпадает с датой осмотра

Договор № 11 от 20.11.99г., заключенный между

Основание для проведения оценки

Заказчиком – ОАО «Омега» и Исполнителем

ООО «777-оценка»,

Российская Федерация, город Тула, улица Ленина,

Реквизиты заказчика

дом 1, ОАО «Омега».

Расчетный счет 4070280000000000001 в АКБ

«\*\*\*\*\*банк» г.Тулы,

Балансовая стоимость здания магазина по

Балансовая стоимость объекта

информации, предоставленной бухгалтерией

оценки

Заказчика, составляет 700000 рублей.

#### Определение термина «рыночная стоимость»

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

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

интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и
  - принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

#### Объем и этапы исследования.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

**Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и другими лицами, обладающими необходимой информацией.

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:** на этом этапе на основе собранной информации были проанализированы различные варианты использования объекта.

**Применение методов оценки объекта:** для оценки рыночной стоимости объекта были применены три метода (затратный, метод прямого сравнительного анализа продаж и доходный), являющихся стандартными, принятыми Российским Обществом Оценщиков.

**Подготовка отчета об оценке:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

#### Среда местоположения. Местоположение.

Объект оценки расположен в Зареченском районе города Тулы, в непосредственной близости от остановки трамвая ул. Штыковая. Доступ к объекту обеспечивается городским транспортом по улице Горького и ул. Луначарского. Площадь земельного участка - 300 кв. метров. Северной и западной и восточной частями участок примыкает к многоэтажным жилым домам, на юге - к автомобильной дороге.

**Окружение:** здание магазина расположено на расстоянии до 150м от жилых домов. На таком же удалении находится средняя школа, продуктовый магазин. Жилые дома являются преобладающими объектами в данном районе города.

**Наличие инженерных коммуникаций.** Объект оценки обеспечен электроснабжением, водопроводом, системой отопления и другими инженерными коммуникациями. На момент осмотра объекта все инженерные коммуникации магазина находились в работоспособном состоянии.

**Подъезд** – асфальтированная дорога от улицы М. Горького. Общее удаление от транспортных путей – 70 м. Прилегающая территория имеет асфальтовое покрытие, состояние которого можно оценить как хорошее. Площадка застройки характеризуется упорядоченной и высокой степенью застройки.

Характеристика местности - Городская, расположена в Зареченском районе г.Тулы. Рельеф площадки - спокойный, без существенных неровностей. Уровень грунтовых вод на участке находится в 2,1-2,7 м от поверхности земли. Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января - 8.3 о С, июля 20.5 о С. За год выпадает примерно 625мм осадков. Глубина промерзания грунта - 1.2 м.

Преобладающее направление ветров - юго-западное.

Степень застройки – 80 %

#### Характеристика спроса и предложения

Анализ рынка недвижимости Тульской области показал, что предложение подобных зданий значительно. Спрос на объекты аналогичного качества и назначения также весьма высок.

#### Коммерческая привлекательность объекта оценки

Объект расположен на незначительном удалении от маршрутов городского транспорта (трамваев 2, 12, 6, 15 маршрута). Объект выполняется по индивидуальному проекту и может быть использован только по непосредственному назначению, в качестве торгового помещения.

К достоинствам объекта оценки, увеличивающим его коммерческую привлекательность, можно отнести:

- 1) объект имеет высокий уровень технического обеспечения;
- 2) выгодное местоположение;
- 3) объект имеет внутреннюю отделку отличного качества;
- 4) удобные подъездные пути;
- 5) наличие складских помещений.

#### Описание основных параметров здания.

Техническое обследование произведено с целью определения фактического состояния основных элементов строительных конструкций объекта оценки.

Использованы результаты визуального технического осмотра и данные, предоставленные заказчиком.

Год постройки здания	1990	
Площадь общая, м <sup>2</sup>	274 m <sup>2</sup>	
Объем общий, м <sup>3</sup>	901 м <sup>3</sup>	
Количество этажей	1	

Объект представляет собой одноэтажное кирпичное здание с рулонной мягкой кровлей. Здание имеет размеры по осям 15 х 20 м. В плане объект имеет прямоугольную форму.

#### Строительные характеристики объекта оценки:

Фундаменты	I Бутовые с кирпичным цоколем					
Стены наружные	Кирпичные					
Перегородки	Кирпичные					
Перекрытия	Железобетонные плиты					
Покрытие кровли Рулонная, рубероидная, совмещенная железобетонным плитам с цементной стяжкой организованным водостоком по всей площади кры Отвод воды предусмотрен через систему внутрення						
Полы	водостоков					
	Двойные, глухие					
Проемы дверные	Деревянные простые					
Внутренняя отделка	Окраска масляными красками, отделочная рейка, обшивка потолков ДВП с окраской, побелка					
Наружная отделка	Окраска кремнеорганическими составами					
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, водопровод, система отопления,					

#### Описание технического состояния основных элементов здания

- *Фундаменты*. Вскрытие не производилось. Выпучивания кладки цоколя стен не обнаружено. Состояние хорошее.
- Стены наружные и перегородки. При осмотре существенных дефектов и повреждений стен не обнаружено. Незначительные растрескивания и выветривание раствора из швов. Состояние наружных и внутренних стен можно охарактеризовать как хорошее.
- *Перекрытия*. При осмотре трещин в местах примыкания к смежным конструкциям и в штукатурке потолка и иных дефектов перекрытий не обнаружено. Состояние перекрытий характеризуется как отличное.
- *Крыша*. При осмотре выявлено, что рулонный ковер местами поврежден, присутствуют трещины и разрывы. Состояние крыши характеризуется как удовлетворительное.
  - *Полы*. Следов растрескивания покрытия не обнаружено. Состояние полов

характеризуется как хорошее.

- *Проѐмы оконные и дверные*. Рассыхание оконных и дверных блоков отсутствует. Повреждения поверхностного слоя не обнаружены. Состояние проемов оценивается как отличное.
- Внутренняя и наружная отдельна. Окрасочный слой местами потемнел, в отдельных местах поврежден. Коробление подшивки вследствие протечек кровли. Состояние удовлетворительное.
- *Инженерное обеспечение*. На момент осмотра все инженерные системы находились в исправном состоянии и не требуют ремонта или замены. Состояние можно оценить как отличное.

#### Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

На основании анализа всех возможных вариантов, мы пришли к выводу о том, что наилучшими и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве магазина.

#### Определение стоимости объекта.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных метода:

- затратный метод:
- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- доходный метод.

#### Оценка стоимости объекта затратным методом:

Для оценки восстановительной стоимости объекта затратным методом воспользуемся ресурсным методом. Этот метод основывается на расчете стоимости основных строительных материалов в текущих ценах с последующим добавлением стоимости строительно-монтажных работ.

Информация о типе элементов конструкций, материале, фактическом их объеме получена на основе анализа проектно-сметной документации.

Расчет стоимости материалов выполнялся в ценах на дату оценки, полученных на основе анализа рынка строительных материалов.

Результаты расчета стоимости материалов приводятся в таблице 5.

Таблица 5

No	Материалы	Ед.изм.	Количество	Цена	Общая
				единицы, руб	сумма, руб
1	Фундаментный блок ФВС-3	куб.м	150	494,42	74163
2	Щебень	куб.м	25	55	1375
3	Рубероид	кв.м	900	6,7	6030
4	Бетон	куб.м	30	430,5	12915

Nº	Материалы	Ед.изм.	Количество	Цена единицы, руб	Общая сумма, руб
5	Кирпич красный	шт.	35000	1,3	45500
6	Кирпич облицовочный	шт.	25000	2	50000
7	Раствор цементный	куб.м	45	450	20250
8	Перемычки	куб.м	3,3	1500	4950
9	Оконные блоки ОР 12-12	кв.м	16	650	10400
10	Оконные блоки ОР 12-9	кв.м	3	620	1860
11	Стекло	кв.м	90	25	2250
12	Скобяные изделия	шт.	100	10	1000
13	Дверной блок ДГ 21-9	кв.м	26	270	7020
14	Дверной блок ДГ 21-7	кв.м	11	290	3190
15	Битум	т.	1,2	2500	3000
16	Скобяные изделия для дверей	шт.	100	25	2500
17	Плиты перекрытия ПК 63-12	куб.м	75	1050	78750
18	Балки 50-100	куб.м	0,7	1100	770
19	Доска 0,02	куб.м	4,5	1750	7875
20	Брус для перекрытия 0,05-0,05	куб.м	0,9	980	882
21	Швеллер	M/T	35	6700	234500
22	Утеплитель	куб.м	38	380	14440
23	Доска половая	куб.м	5	1300	6500
24	Гвозди строительные	КГ	120	12	1440
25	Лаги-брус 50-100	куб.м	3,8	990	3762
26	Раствор известковый	куб.м	12	400	4800
27	Стропила 50-200	куб.м	6,5	990	6435
28	Бревна-стойки 150	куб.м	1,5	310	465
29	Обрешетка	куб.м	9	750	6750
30	Профлист	кв.м	250	150	37500
31	Кирпич огнеупорный	шт.	8000	2,1	16800
32	Доска 90 мм	куб.м	3	720	2160
33	Линолеум	кв.м	200	55	11000
34	Плинтус	M	250	25	6250
35	Умывальник	ШТ.	1	380	380
36	Мойка	шт.	2	600	1200
37	Унитаз компакт	ШТ.	2	650	1300
38	Труба водопроводная	M	45	35	1575
39	Труба 3/4 дюйма	M	10	25	250
40	Труба 50мм	M	10	140	1400
41	Радиатор отопления	ШТ.	35	650	22750
42	Комплект проводки	ШТ.	1	6800	6800
	электрооборудования				
43	Монтаж санитарно-технического	шт.	1	6500	6500
	оборудования				
44	Стоимость всех СМР по объекту			570000	570000
	ИТОГО:				1299637

Восстановительная стоимость здания магазина, определенная затратным методом, составляет 1299637 рублей, или округленно — 1300000 рублей.

#### Определение величины накопленного износа строений.

**Износ** - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания . Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

Для определения накопленного износа объекта оценки применим метод разбивки на компоненты. Для этого определяется процент физического износа здания по каждому конструктивному элементу. Результаты заносятся в таблицу.

Таблица 6

Наименование конструктивных	Удельный вес	Износ,	Процент
элементов	конструктивного	%	износа к
	элемента		строению
Фундамент	6	8	0,48
Стены и перегородки	22	10	2,2
Крыша	9	20	1,8
Перекрытия	6	5	0,3
Полы	9	7	0,63
Наружная и внутренняя отделка	11	15	1,65
Окна	8	5	0,4
Двери	4	5	0,2
Электрическое освещение и	25	2	0,5
прочие инженерные			
коммуникации			
ИТОГО	100		8,16

Таким образом, процент физического износа здания магазина составляет 8,0%.

Исходя из того, что оцениваемый объект имеет определенный процент физического износа, его остаточная стоимость составит:  $S3at = 1\ 300\ 000\ * (100 - 8,0)\ /\ 100 = 1196000\ рублей.$ 

#### Оценка методом капитализации дохода

Этот метод основан на том, что оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Потоки дохода в период владения и выручка от последующей перепродажи недвижимости (реверсия) капитализируются (конвертируются) в текущую стоимость.

#### Анализ доходов

Предполагается, что данный объект оценки будет сдан в аренду на условиях рыночной арендной платы сроком на 5 лет. Для аналогичных объектов на рынке установилась месячная арендная плата в 30-50 руб. за квадратный метр площади. Для расчетов принимаем среднюю величину в 40 руб. за 1 кв.м. в месяц. В связи с инфляцией принимаем, что арендная плате будет увеличиваться на 10% в год в течение второго и третьего года и на 5% в течение четвертого и пятого годов.

Текущую стоимость потока доходов можно определить как сумму доходов каждого года, приведенных к текущему моменту:

$$TC = \Pi 1 + \Pi 2 + \Pi 3 + \Pi 4 + \Pi 5$$

Приведение доходов к текущему моменту производится по следующей формуле:

$$\Pi$$
 i = (Capi - C3ci) \* TCEi,

где Сарі - арендная плата в году і;

Сзсі - затраты содержания в году і.

TCEi - текущая стоимость единицы для года i, рассчитывается по следующей формуле:

$$TCEi =$$
 (1 +  $C$ Д)

где СД - ставка дисконтирования за год; і - количество лет.

Величина ставки дисконтирования СД отражает возможность альтернативного вложения капитала. В наших условиях это ставка по депозитам высоконадежного банковского вклада - 25-30%. Принимаем СД равной 30%, что соответствует максимально возможной стоимости гаража.

Вторым источником дохода является продажа этого гаража по истечении 5 лет (реверсия). Для определения возможной стоимости реверсии, воспользуемся следующей формулой:

Доход от аренды берется по шестому году.

Ставка возвратной капитализации в данном случае показывает, во сколько раз стоимость имущества превышает приносимый годовой доход. Для торговых помещений, представленных на рынке, эта ставка равна 5-10%.

После получения стоимости реверсии ее необходимо так же, как и доходы от аренды, привести к текущему моменту. Для этого воспользуемся следующей формулой:

$$TCpeb = Cpeb*TCE5,$$

где Срев - стоимость реверсии, TCE5 - текущая стоимость единицы для пятого года.

#### Анализ расходов

Затраты на содержание гаража составляют 50300 рублей, в том числе налог на имущество — 24000 рублей, то есть в размере 2% от остаточной восстановительной стоимости объекта. Принимаем, что затраты на содержание магазина будут расти, как и арендная плата: на 10% в течение второго и третьего годов и на 5% в течение четвертого и пятого годов.

Необходимо отметить, что для использования здания магазина как недвижимости, приносящей доход, ни ремонта, ни реконструкции производить не требуется.

Исходя из принятых выше условий, проведем анализ потока дохода за 5 лет аренды. Этот анализ целесообразно представить в табличной форме.(табл.7)

Общая стоимость объекта определяется как сумма текущей стоимости потока доходов от аренды и дохода от продажи гаража (реверсии).

Таким образом, стоимость здания магазина, как объекта приносящего доход, составляет 1126871 рубль или округленно 1127000 рублей.

#### Оценка методом сравнительного анализа продаж

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице 8

## Анализ дисконтированного денежного потока

№ п/п	Наименование показателя Единица Изменение по годам измерения				М				
		1		1	2	3	4	5	6
1.	Арендуемая площадь	м2	274						
2.	Арендная плата за месяц	руб./м2	40						
3.	Арендная плата за год	руб./м2	480	131520	144672	159139	167096	175451	184223,5
4.	Увеличение арендной платы в год	%/год		0	10	10	5	5	5
5.	Эксплуатационные расходы	руб./год		26304	28934,4	31827,8	33419,2	35090,2	
6.	Изменение эксплуатационных	%/год		0	10	10	5	5	
	расходов								
7.	Налог на имущество	руб./год		24000	26400	29040	30492	32016,6	
8.	Чистый операционный доход	руб./год		81216	89337,6	98271,4	103185	108344	
9.	Процент по депозиту			30	30	30	30	30	
10.	Стоимость единицы			0,76923	0,59172	0,45517	0,35013	0,26933	
11.	Текущая стоимость денежных потоков	руб.		62473,8	52862,5	44729,8	36127,9	29180,2	
12.	Текущая стоимость будущих доходов	руб.							225 374
13.	Стоимость реверсии	руб.							901 497
14.	Рыночная стоимость объекта	руб.							1 126 871

Таблица 8 Таблица характеристик объектов торгового назначения по сравнимым продажам.

Two man in the control of the contro									
Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3					
Местоположение	ул.М. Горького	ул. Советская	ул. Макаренко	ул. Агеева					
Юридическое описание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственности					
Цена предложения, продажи, руб.		1200000	600000	900000					
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное					
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Неыночные					
Условия продажи	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение					

	Julian a particular	J	July 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1	J *	
Юридическое описание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	
Цена предложения, продажи, руб.		1200000	600000	900000	
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Неыночные	
Условия продажи	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	
Дата предложения, продажи	Ноябрь 1999 года	Август 1999 года	Сентябрь 1999 года	Ноябрь 1999 года	
Физические характеристики					
Строительные характеристики	Фундамент	Фундамент	Фундамент	Фундамент	
	бетонный, стены	бетонный, стены	бетонный, стены	бетонный, стены	
	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	274	310	144	180	
Площадь участка, м <sup>2</sup>	300	310	144	180	
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	
Состояние	Хорошее, ремонт не	Удовлетворительное	Хорошее, После	Удовлетворительное	
	требуется	, требуется космети-	ремонта	, требуется космети-	
		ческий ремонт		ческий ремонт	
Удаленность от магистралей	Рядом	Рядом	Рядом	200 м	
Использование	Магазин	Мебельный	Хозяйственный	Хозяйственный	
	строительных	Магазин	магазин	магазин	
	материалов				

Элемент	Ед.	Объекты сравнения			
				3	
Цена продажи	Руб.	одотпрости	1 200 000		_
(предложения)	1 70.		1 200 000		700 000
Площадь	Кв. м	274	31	144	180
	Руб./кв	_, _	387	4167	5000
Цена за единицу площади	. M		1		
-		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%	0	0		
Сумма корректировки	,,,	0	0		
Скорректированная цена			387	4167	5000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	нерыночные
Корректировка	%	ponie more	0		
Сумма корректировки	,,,		0		
Скорректированная цена			387	4167	
Условия продажи		Продажа	Предложение		Предложени е
тродижн		продили	предложение	е	Предложение
Корректировка	%		-1	-10	-10
Сумма корректировки			-387	-417	-425
Скорректированная цена			348	3750	3825
Условия рынка (время		Ноябрь 1999	Август 1999	Сентябрь	Ноябрь 1999
продажи)		года	года	1999 года	года
Корректировка	%		1	10	0
Сумма корректировки			52	375	0
Скорректированная цена			400	4125	3825
Местоположение в Туле		ул. М.	ул. Советская	ул.	ул. Агеева
·		Горького		Макаренко	
Корректировка	%	_	-	5	0
Сумма корректировки			-200	206	0
Физические					
характеристики					
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки			0	0	0
Наличие коммуникаций		все	все	все	все
-		необходимые	необходимые	необходимы	необходимы
				e	e
Корректировка	%		0		
Сумма корректировки			0	0	0
Техническое состояние		Хорошее	Требуется	Хорошее	Требуется
			косметически		косметическ
			й		ий ремонт
Корректировка	%		+1	0	
Сумма корректировки			400,65	0	
Удаленность от		рядом	рядом	рядом	200м
магистралей					
Корректировка	%		0	0	+3

Элемент	Ед.	Объекты сравнения			
сравнения	измер.	Оцениваемый	1	2	3
Сумма корректировки			0	0	114,75
Скорректированная цена	Руб./кв.		4206	4331	4131
	M				
Средневзвешенная цена	Руб./кв.	4223			
	M				
Стоимость	Руб.	1 157 000			

Таким образом, рыночная стоимость магазина, рассчитанная методом прямого сравнительного анализа продаж, составляет: 1157000 рублей.,

#### Объяснение корректировок

Таблица корректировок включает корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена предложения 1 кв. м площади магазинов.

Объекты сравнения нами подобраны близкие по качеству градостроительных зон и общей площади.

В связи с тем, что права собственности у всех сравниваемых объектов с оцениваемым одинаковы, корректировка на эти элементы не выполнялись.

Объект №3 по условиям финансирования сделки выделяется от других объектов. Сделка возможна с элементами кредитования, что приводит к завышению цены сделки в среднем на 15%.

Цены предложений всех объектов сравнения уменьшены на 10%, так как по данным оценочных и риэлторских фирм цены предложений для такого типа недвижимости завышаются на 5-15%.

Корректировки на условия рынка выполнялись исходя из того, что увеличение цен предложения за предшествующие периоды происходило в среднем на 5% в месяц.

Корректировки на местоположение объектов, техническое состояние и удаленность от транспортных путей определялись на основе использования метода парных продаж и мнения эксперта.

#### Согласование результатов

В результате расчетов рыночной стоимости гаража по трем методам получены следующие результаты:

Метод оценки	Стоимость, руб
Затратный метод	1196000
Метод сравнительного анализа продаж	1157000
Доходный метод	1127000

Рыночную стоимость объекта оценки устанавливаем как средневзвешенную сумму результатов, полученных различными методами оценки.

Наиболее реальную картину о стоимости объекта дает метод аналогичных продаж. Основополагающим фактором при купле-продаже недвижимости является соотношение уровня спроса и предложения. Несмотря на отсутствие информации по абсолютно аналогичным объектам, усредненные данные о сопоставимых продажах отражают

объективный уровень цен. Вес результата, полученного методом сопоставимых продаж примем на уровне 0,5.

Реальную картину о рыночной стоимости объекта оценки дает затратный метод, его вес определяется равным 0,3. Этот метод позволяет учесть сложившийся на момент оценки уровень рыночных цен на возведение аналогичных объектов, причем скорректированный на фактическое состояние объекта.

Наименее достоверную картину о рыночной стоимости объекта оценки дает доходный метод. Связано это с тем, что сдача в аренду торговых комплексов и помещений имеет ограниченный характер. Минусом этого метода является и прогнозный характер расчетов. Для целей настоящей оценки вес результата, полученного доходным методом, определяется равным 0,2.

Значимость каждого метода в текущих условиях на рынке недвижимости устанавливается следующим образом:

- 1. Затратный метод 0,3.
- 2. Метод сравнительного анализа продаж -0.5;
- 3. Доходный метод 0,2;

Следовательно, рыночная стоимость здания магазина определится следующим образом:

C = 1196000\*0,3 + 1157000\*0,5 + 1127000\*0,2 = 1162700 рублей.

#### Список используемой литературы:

- 1.А.А. Варламов, С.А. Гальченко Государственный кадастр недвижимости / Под ред. А.А. Варламова.- М. : Колос С, 2012.-679 с.
- 2.Н.И. Бурмакина Осуществление кадастровых отношений : учебник для студ. учреждений среднего профессионального образования / Н.И. Бурмакина . М.: Издательский центр «Академия», 2013-304с.
- 3. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации