Министерство образования и молодежной политики Свердловской области Государственное автономное профессиональное образовательное учреждение Свердловской области

«Екатеринбургский монтажный колледж»

«Допустить к защите»

Зам. директора по УР _____ Л. С. Хоринова
подпись

«Результаты защиты»

Протокол ГИА _____ от _____

Председатель ГИА _____ Н. А. Зуев
подпись

Оценка _____

ДИПЛОМНЫЙ ПРОЕКТ

Тема: «Определение стоимости (оценки) комплекса объектов недвижимости»

ЕМК 21.02.05. 4404–3–82–18

Руководитель дипломного проекта _____ В.В. Захаров
подпись

Консультант _____ В. В. Захаров
подпись

Студент _____ Л.М. Магомедова
подпись

2020

МИНИСТЕРСТВО ОБЩЕГО И ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ГАПОУ СО «ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ МОНТАЖНЫЙ КОЛЛЕДЖ»

ЗАДАНИЕ

Для выпускной квалификационной работы, выданной студенту III курса 3-82 группы Екатеринбургского монтажного колледжа

Магомедовой Лилии Магомедовны

Тема выпускной квалификационной работы: **Определение стоимости (оценки) комплекса объектов недвижимости.**

Выпускная квалификационная работа на указанную тему выполняется студентом колледжа в следующем объеме:

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Необходимость независимой оценки;
2. Виды стоимости объектов недвижимости;
3. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости;
4. Основные этапы процесса оценки;
5. Доходный сравнительный и затратные подходы к оценке объектов недвижимости;
6. Определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения рассматриваемых объектов недвижимости;
7. Определение рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости;
8. Описание объекта оценки и постановка задания;
9. Мониторинг рынка объектов недвижимости и основных факторов, формирующих стоимость;
10. Объем предложений земельных участков производственного назначения по ценовым группам;
11. Анализ наиболее эффективного использования;
12. Описание процесса оценки.

РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

1. Расчет стоимости объектов недвижимости;
2. Определение стоимости земельного участка
3. Согласование результатов

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

1. Лазерный диск с электронной презентацией.

Руководитель дипломного проекта	подпись	В. В. Захаров
Зам. директора по УР	подпись	Л. С. Хоринова

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....

1.1. Необходимость независимой оценки.....

1.2. Виды стоимости объектов недвижимости.....1.3. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....

ГЛАВА 2. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....

2.1. Основные этапы процесса оценки.2.2. Доходный сравнительный и затратные подходы к оценке объектов недвижимости……..2.3. Определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения рассматриваемых объектов недвижимости.…2.4. Определение рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости.....2.5. Описание объекта оценки и постановка задания. 2.6. Мониторинг рынка объектов недвижимости и основных факторов, формирующих стоимость.....2.7. Объем предложений земельных участков производственного назначения по ценовым группам..ГЛАВА 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....3.1. Анализ наиболее эффективного использования 3.2. Описание процесса оценки.....

3.3. Расчет стоимости объектов недвижимости.....

3.4. Определение стоимости земельного участка...3.5. Согласование результатов 3.6. Выводы и рекомендации .....ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА, ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ.....

Согласовано | Взамен инв. | Подп. и дата | Инв.№ подл.

						ЕМК 21.02.05. 4404–3–82–18		
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата			
Разработал		Магомед.				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Консульт.		Захаров В.В.					ДП	3	41
Руководит.		Захаров В.В.					ГАПОУ СО «ЕМК»		

ВВЕДЕНИЕ

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи).

Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Благодаря конструктивному взаимодействию между государством и оценщиками, процесс оценки имущества в последние годы стал гораздо более цивилизованным по сравнению с теми временами, когда независимая оценка в России только зарождалась.

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

Актуальность темы дипломной работы обусловлена тем, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости, а институт оценки собственности еще не полностью сформирован, отсутствует информационная база оценки.

Цель работы – определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи:**

1. Исследовать теоретическую основу оценки рыночной стоимости недвижимости;
2. Дать характеристику объекту оценки и его окружению;
3. Обосновать рыночную стоимость объекта оценки на основе трех общепринятых подходов.

Объект исследования – процедура определения рыночной стоимости имущества.

Предмет исследования – обоснование рыночной стоимости объекта недвижимости.

Структурная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы.

В первой главе работы «Теоретические основы оценки объектов недвижимости» раскрыты виды стоимости объектов недвижимости. Рассмотрены факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости, указана необходимость независимой оценки объектов недвижимости.

Во второй главе «Практическая часть» описаны методологические основы оценки объектов недвижимости их основные подходы и методы, а также рассмотрены, не только, основные этапы проведения оценки, но и мониторинг рынка объектов недвижимости и учет основных факторов, формирующих стоимость.

В третьей главе «Определение рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости» представлен результат расчета стоимости комплекса объектов недвижимости и объем предложений земельных участков производственного

назначения по ценовым группам, а также описание процесса оценки, анализ наиболее эффективного использования.

Методологической основой проведённого в работе исследования являются научные труды отечественных и зарубежных авторов в области оценки недвижимости С.В.Грибовского, Е.И.Тарасевич, М.А.Федотовой, Д.Фридмана.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1.1. Необходимость независимой оценки

Оценка - наука прикладного экономического анализа, основная задача которой состоит в установлении наиболее вероятной цены продажи или покупку актива (товара) на основе анализа динамики сил спроса и предложения на этот актив на соответствующем рынке. С формальной точки зрения наиболее вероятная цена устанавливается на основе моделирования некоторого множества факторов спроса и множества факторов предложения.

В настоящее время деятельность по оценке недвижимости регламентируется Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 06.08.98 № 135 – ФЗ.

Активному развитию оценки недвижимости в нашей стране способствует сложившаяся ситуация на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости в настоящее время - один из самых динамичных рынков нашей страны, один из самых привлекательных объектов инвестирования. Очень важное значение он приобретает именно сейчас, когда ситуация в мире очень нестабильна: специалисты не могут дать точных прогнозов о ценах на нефть, прогнозируют снижение курса доллара, - недвижимость остаётся практически единственным гарантом сохранности сбережений.

Основные направления развития российской оценки можно определить исходя из перечня операций, при которых необходимо осуществлять оценку объектов недвижимости. Следует отметить, что этот перечень постоянно расширяется.

Наиболее распространенные причины проведения независимой оценки недвижимого имущества:

- продажа недвижимости;
- инвентаризация;
- обеспечение кредитных обязательств;
- страхование недвижимости;
- разрешение имущественных споров;
- вступление в наследственные права;
- приватизация государственного (муниципального) имущества;
- привлечение дополнительных инвестиций;
- переоценка основных средств предприятий;
- постановка на бухгалтерский учет.

Объективная оценка различных видов стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой, страховой, налогооблагаемой и других) недвижимого имущества необходима:

- при операциях купли-продажи или сдачи в аренду;
- при акционировании предприятий и перераспределении имущественных долей;
- для привлечения новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;
- при кадастровой оценке для целей налогообложения объектов недвижимости: зданий и земельных участков;
- для страхования объектов недвижимости;
- при кредитовании под залог объектов недвижимости;
- при внесении объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций;
- при разработке инвестиционных проектов и привлечения инвесторов, в том числе и зарубежных;

Согласовано

Взамен инв.

Подп. и дата

Инв.№ подл.

- при ликвидации объектов недвижимости;
- при исполнении прав наследования, судебного приговора;
- при других операциях, связанных с реализацией имущественных прав на объекты недвижимости.

1.2. Виды стоимости объектов недвижимости

В зависимости от цели проводимой оценки в Федеральных стандартах оценки, определено 4 вида стоимости:

1. Рыночная

Под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке при жесткой конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон совершаемой сделки не обязана реализовывать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать объект оценки;
- стороны сделки достаточно информированы о предмете совершаемой сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки находится на открытом рынке при использовании публичной оферты, типичной для таких же объектов оценки;
- цена сделки есть разумное вознаграждение за объект оценки и нет принуждения к совершению сделки по отношению к каждой стороне сделки;
- оплата за объект оценки будет осуществляться в денежной форме.

2. Инвестиционная

Это стоимость оцениваемого имущества для конкретного инвестора или группы инвесторов при заданных инвестиционных целях. Инвестиционная стоимость определяется на основе индивидуальных требований к инвестициям. Поэтому расчет инвестиционной стоимости производится исходя из требуемых данным инвестором доходов и конкретной ставки их капитализации.

Инвестиционная стоимость в оценке недвижимости определяется оценщиком в следующих случаях:

- при обосновании или анализе инвестиционных проектов в недвижимости;
- при определении целесообразности инвестиций в финансирование таких инвестиционных проектов;
- если объект оценки предполагается использовать в качестве вклада в инвестиционный проект;
- при принятии управленческих решений в отношении дальнейшего использования объекта недвижимости и др.

3. Ликвидационная

Это цена, за которую объект может быть продан на рынке за ограниченные сроки. Этот вид стоимости всегда меньше рыночной оценки.

Условием появления ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных обстоятельств, которые влияют на изменение нормальной рыночной ситуации.

Одним из наиболее распространенным направлением оценки ликвидационной стоимости является оценка предприятия при необходимости его банкротства.

Оценка ликвидационной стоимости проводится в случаях:

- если предприятие находится под угрозой банкротства;
- если оценка бизнеса предприятия свидетельствует о том, что стоимость компании при ликвидации будет выше, чем в случае продолжения деятельности организации.

4. Кадастровая стоимость.

Это рыночная стоимость объекта недвижимости, которая устанавливается путем проведения государственной кадастровой оценки. Если рыночную стоимость определить невозможно, кадастровая стоимость для конкретного объекта недвижимости определяется в индивидуальном порядке в Соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости заносятся в государственный кадастр недвижимости (ГКН).

Согласно Федеральному стандарту оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- 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.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

1.3. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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

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

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

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

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

Социальные:

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
- стиль и уровень жизни.

Экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

Физические:

- климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- экология;
- сейсмические факторы.

Политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;

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

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

Местоположение:

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

Условия продаж:

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

К третьему уровню относятся следующие факторы:

Физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;

- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт.

Архитектурно-строительные:

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

Финансово-эксплуатационные:

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

ГЛАВА 2. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Основные этапы процесса оценки

Процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:

- сбор информации об объекте оценки (натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах - площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;
- изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- анализ на наилучшее и оптимальное использование;
- использование традиционных подходов для определения стоимости объекта;
- согласование результатов и определение рыночной стоимости объекта;
- составление письменного отчета.

Основная задача первого этапа в процессе оценки — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Запрос и изучение технического паспорта на объект недвижимости, определение, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта. Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитут);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта. Выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта: данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

Третий этап в процессе оценки — определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Четвертый этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Т.е. стоимость объекта сопоставима с затратами на приобретение по рыночной стоимости земельного участка и строительство на нем аналогичного объекта с учетом накопленного износа. При этом оценщик должен установить, какую стоимость он будет определять при определении стоимости улучшений земельного участка — стоимость восстановления или стоимость замещения.

Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате будущего изменения внешнего воздействия или экономического износа.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

В условиях пассивного рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени его эксплуатации. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

Шестой этап – составление отчета об оценке и представление его заказчику.

Отчет об оценке включает в себя следующие пункты:

1. **Основные факты и выводы**. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:
   - общая информация, идентифицирующая объект оценки;
   - результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
   - итоговая величина стоимости объекта оценки.

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике. В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике:
   - допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;
   - применяемые стандарты оценочной деятельности.
   - описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
   - анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.
   - описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.
   - согласование результатов. В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости подразумевает использование трех основных подходов (затратного, сравнительного и доходного) к этому процессу и большого количества методов в рамках этих подходов.

2.2. Доходный сравнительный и затратные подходы к оценке объектов недвижимости

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

Существуют два основных метода, которые применяются чаще всего – метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод прямой капитализации.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

Метод ДДП заключается:

- в составлении прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного периода владения;
- в оценке будущей стоимости (реверсионной стоимости) в конце периода владения;
- в пересчёте потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования по ставке конечной отдачи (ставке дисконта), определённой инвестором.

Для применения метода ДДП существенным является выбор соответствующей ставки дисконта.

Метод прямой капитализации

(является частным случаем ДДП) переводит величину годового дохода в показатель стоимости собственности, при этом стоимость определяется либо путем деления дохода на коэффициент капитализации, либо путем умножения дохода на подходящий коэффициент дохода. Метод капитализации используется для объектов, приносящих стабильный денежный поток в течение определенного продолжительного периода. Данный метод не применим для объектов, находящихся на стадии реконструкции и незавершенных строительством.

Метод кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения определяет величину ставки капитализации путем последовательной кумуляции (прибавления) премий за риски, выявленные на оцениваемом объекте. Метод кумулятивного построения универсален и применяется для оценки различных объектов собственности – бизнеса, нематериальных активов и т.д. Однако состав премий индивидуален. Для недвижимости рассчитываются премии за риск вложения в оцениваемый объект, уровень ликвидности, инвестиционный менеджмент.

R = Rб + P1 + P2 + P3 + Rвозв.

где: **R** - коэффициент капитализации,

Rб – безрисковая ставка доходности;

P1 – премия за риск вложения в оцениваемый объект;

P2 – премия за низкую ликвидность;

P3 – премия за инвестиционный менеджмент;

R возв - норма возврата капитала.

Метод кумулятивного построения ставки капитализации делит ее на составные части: доход на инвестиции и ставку возмещения капитала.

Доход на инвестиции разбивается на четыре части:

- безрисковая процентная ставка (может соответствовать банковскому проценту на капитал или процентной ставке по государственным краткосрочным облигациям);
- поправка на риск в зависимости от рискованности вложения капитала;
- поправка на низкую ликвидность данного объекта недвижимости;
- поправка на инвестиционный менеджмент, связанная с затратами на управленческие усилия, в частности на заполнение налоговой декларации и т.д.

Существует две группы методов расчета нормы возврата капитала:

- прямолинейного возврата капитала (метод Ринга);
- аннуитетного возврата капитала (метод Инвуда, метод Хоскольда).

Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости

В основе сравнительного подхода лежит принцип замещения, который гласит, что стоимость оцениваемого объекта собственности, для которого имеются объекты-заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение одинаково желаемого объекта-заместителя.

Подход к оценке стоимости объекта собственности с точки зрения сравнения сопоставимых продаж, основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с объектами-аналогами, которые были проданы или предлагались к продаже путем публичной оферты.

В качестве единицы сравнения для сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) объекта, единицы площади (1 кв.м.) сопоставимых объектов недвижимости или показатель стоимости продажи (предложения) единицы машин, оборудования и др. объектов оценки.

После тщательного сбора, анализа, проверки и согласований рыночные данные обычно представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости объекта оценки.

Процедура оценки при использовании метода сопоставимых продаж включает следующие шаги:

- изучение рынка и выбор среды продаж и листингов (предложений на продажу), т.е. объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, о дате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых особых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой (листинговой) цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода “сопоставимых пар” и процентных поправок;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.

Анализ данных, внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов осуществляется по следующим элементам сравнения:

- состав передаваемых прав собственности на недвижимость;
- условия продажи (срочная продажа, продажа с целью погашения долга, прямая сделка, альтернатива);

- скидка на торг;
- дата предложения;
- капитальность (отапливаемость) объектов недвижимости;
- место расположения (престижность района, отдаленность от транспортных магистралей, объектов жизнеобеспечения и т.п.);
- различие в площади;
- физическое состояние;
- наличие коммуникаций.

Внесение поправок в цены сопоставимых объектов производятся в следующей последовательности:

Осуществляется корректировка цен по элементам сравнения:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь - корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок в первой группе.

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

Надо также учитывать, что если по какому-либо элементу сравнению аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Окончательное решение о величине стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основе анализа скорректированных цен продаж сопоставимых объектов.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости

При оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат принято придерживаться следующей последовательности действий (стадий):

1. Оценивается стоимость земельного участка;
2. Рассчитывается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения рассматриваемого объекта недвижимости;
3. Производится расчёт совокупного износа объекта недвижимости;
4. Вычитается совокупный износ из издержек на воспроизводство или замещение имеющегося объекта недвижимости с целью получения итоговой стоимости воспроизводства или итоговой стоимости замещения.

Определение стоимости земельного участка

В основу расчета рыночной стоимости земельного участка использовались Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработанные Минимуществом России (Распоряжение №568-р от 07.03.2002г.) и Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного

использования). При определении наиболее эффективного использования принимается во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Право аренды земельного участка означает срочное пользование им за плату на условиях договора аренды. Право аренды земельного участка может не включать в себя право продажи участка, но включать в себя право субаренды.

Определение стоимости полного воспроизводства или стоимости полного замещения рассматриваемых объектов недвижимости

Для расчёта полной стоимости воспроизводства (замещения) объекта недвижимости применяются следующие методы:

- количественный;
- метод разбивки по компонентам и варианты этого метода (метод субподряда, разбивка по профилю работ, выделение затрат);
- метод сравнительной единицы.

Первые два метода предполагают составление (наличие) сводных, объектных и (или) локальных смет на объект оценки по текущим прямым расценкам на строительные материалы и строительно-монтажные работы.

При наличии на оцениваемый объект проектно-сметной и технической документации расчёт полной стоимости воспроизводства (замещения) производится на основе системы индексов цен на конечную строительную продукцию и укрупнённые виды строительных работ на дату оценки.

Третий метод предполагает, что единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности оцениваемого здания (1 кв.м. общей площади жилых зданий, 1 куб.м. емкости складских помещений, 1 койко-место больниц и т.п.). Общая стоимость здания по этому методу определяется произведением стоимости нормативных или сравнительных затрат, приведенных к данной единице, и число таких единиц в оцениваемом здании. При этом в расчетах используются укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС), укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), используются корректирующие коэффициенты.

При использовании сборников УПВС полная стоимость воспроизводства (замещения) рассматриваемого объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

ПВС = С69 х V х И69-84 х И84-91 х И91-До х КНДС х ПП

где С69 - стоимость строительства на единицу строительного объёма в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

Согласовано | Взамен инв. | Подп. и дата | Инв.№ подл.

V - строительный объём, м3;

И 69-84 - индексы пересчёта стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г.;

И 84-91 - индексы пересчёта стоимости строительства соответственно из цен 1984г. в цены 1991г.;

И 91-До - индекс пересчёта стоимости строительства из цен 1991г. в цены на дату оценки;

КНДС – коэффициент налога на добавленную стоимость;

ПП - прибыль предпринимателя.

Укрупнённые показатели учитывают полную стоимость воспроизводства (замещения) зданий и сооружений и в том числе:

- накладные расходы и плановые накопления;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- прочие внеобъёмные затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты на проектно-изыскательные работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

Пересчёт в уровень фактических цен на дату оценки производится с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупнённым видам строительных работ, представляющих собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Информационной основой для определения индексов являются данные регистрации текущих цен потребления на материалы, конструкции и изделия, а также показателей оплаты труда, других затрат и прибыли на 1 человеко-день

затрат труда работников, занятых на строительно-монтажных работах в базовых подрядных организациях.

Определение совокупного износа

В теории оценки различают три вида износа:

- физическое ухудшение (физический износ, связанный с физическим устарева-нием объекта);
- функциональное устаревание (функциональный износ, проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям и стандартам);
- экономическое устаревание (внешний износ, возникающий в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки – внешней по отношению к объекту недвижимости).

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ – это износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ – это износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Процесс износа и обесценивания протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, то есть с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

Для каждого вида имущества установлен свой нормативный срок службы (эксплуатации), однако в силу различных причин фактический срок службы имущества может отличаться от нормативного в ту или иную сторону.

Текущие, средние и капитальные ремонты, восстанавливая потребительские свойства имущества и снижая тем самым степень его физического износа, способны увеличивать фактический срок его эксплуатации по сравнению с нормативным.

Можно выразить степень износа (любой его вид) в долях или процентах по отношению к полной первоначальной или полной восстановительной стоимости объекта оценки. Очевидно, что степень износа не может быть больше единицы или 100 %. Разность между единицей и степенью обесценения характеризует относительный уровень остаточной стоимости объекта оценки.

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то наряду с указанными его частными видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ.

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста и срока экономической жизни объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затраты на воспроизводство (замещение) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Величина накопленного физического износа объектов определяется с использованием "Правил оценки износа зданий" ВСН-53-86 (р) Госгражданстроя. Согласно п.1.2 "Общих положений" ВСН-53-86 (р): "Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых сметных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости". Согласно Правилам, износ здания равен сумме износов отдельных конструкций здания, умноженных на их долю в общей восстановительной стоимости здания.

Расчет физического износа объекта оценки определяется с помощью формулы:

Фзд = SФкi x Li

i=1

где **Фзд** – физический износ здания (%);

Фкi – физический износ отдельных конструктивных элементов (%);

Li – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций и элементов.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Обычно оно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Экономическое (внешнее) устаревание связано с влиянием на объект внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству различных уровней власти.

Совокупный износ – общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки. Совокупный износ недвижимого имущества определятся по формуле:

СИ = Ифиз + Ифунк.устар. + Иэкон.устар

где **Ифиз** – физический износ;

Ифунк.устар. – функциональное устаревание;

Иэкон.устар. – экономическое (внешнее) устаревание.

2.3 Определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения рассматриваемых объектов недвижимости.

Для расчёта полной стоимости воспроизводства (замещения) объекта недвижимости применяются следующие методы:

- количественный;
- метод разбивки по компонентам и варианты этого метода (метод субподряда, разбивка по профилю работ, выделение затрат);
- метод сравнительной единицы.

Первые два метода предполагают составление (наличие) сводных, объектных и (или) локальных смет на объект оценки по текущим прямым расценкам на строительные материалы и строительно-монтажные работы.

При наличии на оцениваемый объект проектно-сметной и технической документации расчёт полной стоимости воспроизводства (замещения) производится на основе системы индексов цен на конечную строительную продукцию и укрупнённые виды строительных работ на дату оценки.

Третий метод предполагает, что единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности оцениваемого здания (1 кв.м. общей площади жилых зданий, 1 куб.м. емкости складских помещений, 1 койко-место больниц и т.п.). Общая стоимость здания по этому методу определяется произведением стоимости нормативных или сравнительных затрат, приведенных к данной единице, и число таких единиц в оцениваемом здании. При этом в расчетах используются укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС), укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), используются корректирующие коэффициенты.

При использовании сборников УПВС полная стоимость воспроизводства (замещения) рассматриваемого объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

ПВС = С69 х V х И69-84 х И84-91 х И91-До х КНДС х ПП

где **С69** - стоимость строительства на единицу строительного объёма в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

V - строительный объём, м3;

И 69-84 - индексы пересчёта стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г.;

И 84-91 - индексы пересчёта стоимости строительства соответственно из цен 1984г. в цены 1991г.;

И 91-До - индекс пересчёта стоимости строительства из цен 1991г. в цены на дату оценки;

КНДС – коэффициент налога на добавленную стоимость;

ПП - прибыль предпринимателя.

Укрупнённые показатели учитывают полную стоимость воспроизводства (замещения) зданий и сооружений и в том числе:

- накладные расходы и плановые накопления;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- прочие внеобъёмные затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты на проектно-изыскательные работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

Пересчёт в уровень фактических цен на дату оценки производится с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупнённым видам строительных работ, представляющих собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Информационной основой для определения индексов являются данные регистрации текущих цен потребления на материалы, конструкции и изделия, а также показателей оплаты труда, других затрат и прибыли на 1 человеко-день затрат труда работников, занятых на строительно-монтажных работах в базовых подрядных организациях.

2.4. Определение рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой собственность может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода контроля над компанией и т.д.) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенности конкретной сделки.

Оценка «рыночной стоимости» подразумевает наличие полных прав собственности на здания и прав пользования занимаемого ими земельного участка.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом;

отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оценка проводилась для полных прав собственности на оцениваемый объект. Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством.

Объект оценки считается свободным от каких бы то ни было долговых обязательств. Права собственности на рассматриваемые объекты оценки, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

2.5. Описание объекта оценки и постановка задания

Постановка задания на оценку

Описание объекта оценки – Таблица 1

Объект оценки	1.Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 17 355,2 кв.м., инв.№2308-43, Лит.43; 2.Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под склад, общая площадь 498,8 кв.м Общая площадь всего 17 854 кв.м Адрес объектов: Свердловская область, гор. Нижний Тагил, территория стройбазы
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предоставить заказчику сведения о стоимости объектов оценки для последующей передачи его в качестве залогового обеспечения
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	01.03.2015

Оцениваемые объекты расположены: Свердловская обл., г. Нижний Тагил.

Ни́жний Таги́л — город в Свердловской области России, административный центр городского округа город Нижний Тагил, который относится к Горнозаводскому управленческому округу. Город занимает второе место по численности населения (Население на 1 января 2019 года – 354 767 жителей.) в Свердловской области после Екатеринбурга и является крупным промышленным центром Урала. Объём отгруженных товаров собственного производства в обрабатывающей отрасли за 2019 год составил 131,8 млрд рублей.

Согласовано

Взамен инв.

Подп. и дата

Инв.№ подл.

Нижний Тагил – второй по величине город Свердловской области, крупнейший промышленный центр Урала. Основанный тульскими промышленниками Никитой и Акинфием Демидовыми в 1722 году, Нижний Тагил стал столицей их «железного царства», крупнейшим центром горнозаводского дела.

Городской округ город Нижний Тагил расположен в западной части Свердловской области, с севера, востока и юга окружён Горноуральским городским округом. На юго-западе граничит с городскими округами Староуткинск, Шалинским и Кировградским, на северо-западе с Кушвинским городским округом, на западе с Пермским краем.

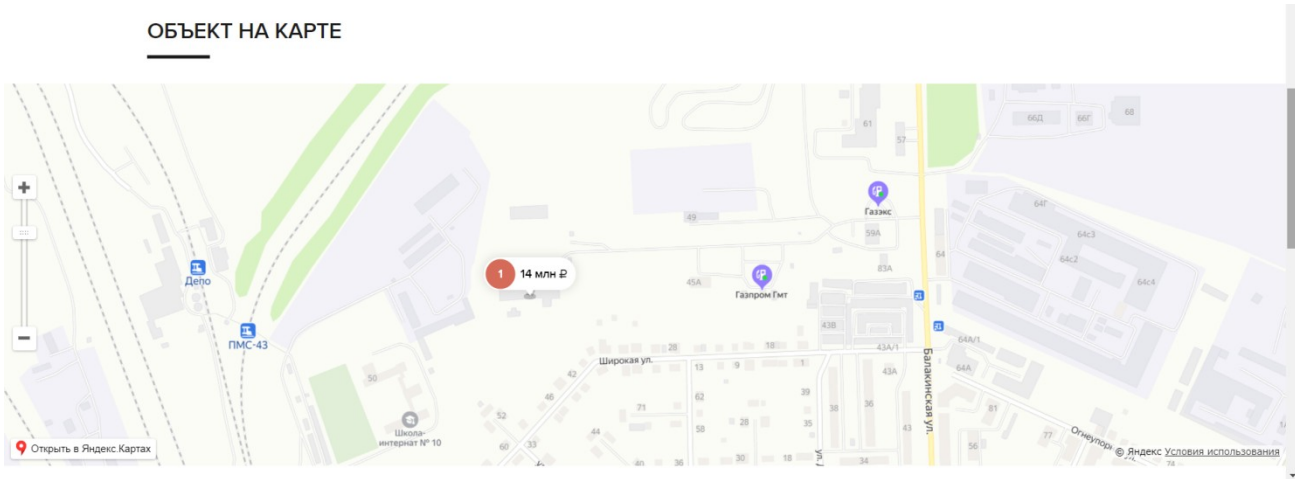

Рис. 1

Ближайшее окружение, доступность транспортных коммуникаций. Оцениваемые объекты расположены в промышленной зоне Нижний Тагил, на ул. Балакинская 47, район Тагилстроевский. С другой стороны улицы имеются остановки общественного транспорта.

Сведения об имущественных правах: право собственности. Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки (информация о наличии обременений): На дату выдачи свидетельств о государственной регистрации права ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Сведения о физических свойствах объектов оценки (информация о физических свойствах объектов): Описание площадей, объемов, конструктивных элементов и состояние объектов оценки приведены в табл. далее.

Информация о текущем использовании объектов оценки: Административное, производственно-складское.

Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки составлено на основании визуального осмотра, а также документов, представленных Заказчиком:

- копии свидетельств о государственной регистрации права на здания;
- копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок;
- копии технических паспортов зданий;
- копии кадастровых паспортов.

2.6. Мониторинг рынка объектов недвижимости и основных факторов, формирующих стоимость

Нижний Тагил считается одним из развивающихся регионов Российской Федерации. Среди факторов, привлекающих как российских, так и иностранных инвесторов, следует отметить, развитую инфраструктуру, наличие удобных и технологически оснащенных площадок для ведения бизнеса, низкие

административные барьеры, а также открытость властей в вопросах привлечения инвестиций.

Одним из самых важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является местоположение, поэтому при проведении мониторинга объекты недвижимости были объединены по местоположению в несколько ценовых групп по мере убывания стоимости 1кв.м. недвижимости. Цены на недвижимость в разных населенных пунктах в рамках одной ценовой группы примерно равны и имеют схожие факторы ценообразования.

Наиболее дорогая офисная недвижимость расположена в центрах деловой активности, торговая недвижимость – где больший поток клиентов (пешеходный трафик); производственно-складская – там, где удобные подъездные пути, близость к крупным транспортным артериям и центрам оптовых продаж. Поэтому наиболее развит рынок коммерческой недвижимости в крупных городах и приближенных к ним территориям, где развита инфраструктура и высокий уровень заработной платы.

Самая дорогая недвижимость расположена расположена в центральных и северных частях, но отличается по локальному местоположению в границах города (в центральной части цены выше, чем в районах массовой жилой застройки и в промышленной зоне). На это оказывают влияние такие факторы ценообразования как: пешеходный трафик и близость к транспортным магистралям.

Вторая и третья ценовые группы объединяют города и районные центры НТ, входящие в Дзержинский район и Ленинский район. Подогревает инвестиционную привлекательность данного региона появление новых инвестиционных объектов, например, Район Восточного шоссе, южнее ПС «Радиаторная» (площадка для производителей радиосвязей, космической деятельности).

Во второй ценовой группе (Вагонка, Северный, Сухоложский, Валегин Бор) располагает развитой системой учреждений здравоохранения и социальной защиты. В городах третьей ценовой группы (Центр; Выя; Лебяжка; ВМЗ; Старая Выя; Кирпичный; Песчаный; Евстюниха; Зайгора; Рогожино; Верхняя Черемшанка; Нижняя Черемшанка; Верхневыйская Плотина; Старая Гальянка; Горбуново; Голый Камень;Старатель; Новые Ключики.) представляет собой исторически сложившийся центр города, где сохранились постройки XIX века . Также эти населенные пункты расположены в близости от крупных транспортных магистралей и имеют хорошие транспортные связи с другими районами города.

Для сегмента производственно-складских зданий важными факторами ценообразования выступают капитальность зданий и наличие отопления. К капитальным строениям относятся здания, материал стен которых выполнен из долговечных материалов, таких как кирпич, железобетонные панели, а к некапитальным – металлические ангары, быстровозводимые объекты и др.

Также на формирование уравновешенной рыночной цены влияет общая площадь объекта. Как правило, удельная цена 1 кв.м. объекта недвижимости большей площади дешевле удельной цены объекта с меньшей площадью, так как сказывается «эффект масштаба».

Цены, публикуемые в средствах массовой информации, являются ценами предложения (т.е. ценами, установленными продавцами), как правило, цены сделки купли-продажи меньше заявленной цены, что выявляется в результате переговоров покупателя и продавца на предмет торга. Стандартные скидки на торг, определенные в результате обзвона продавцов, консультаций с сотрудниками риэлтерских организаций составляют от 5% до 20%. Как правило, продать крупные объекты очень сложно, их срок экспозиции на рынке намного выше объектов стандартной площади, поэтому продавцы готовы скинуть цену для потенциальных покупателей до 30%.

Для сегмента производственно-складских зданий важными факторами ценообразования выступают капитальность зданий и наличие отопления. К капитальным строениям относятся здания, материал стен которых выполнен из долговечных материалов, таких как кирпич, железобетонные панели, а к некапитальным – металлические ангары, быстровозводимые объекты и др. По Республике Татарстан выявлена следующая зависимость: капитальные строения дороже некапитальных с среднем на 54%, а отапливаемые помещения дороже «холодных» на 29%.

Также на формирование уравновешенной рыночной цены влияет общая площадь объекта. Как правило, удельная цена 1 кв.м объекта недвижимости большей площади дешевле удельной цены объекта с меньшей площадью, так как сказывается «эффект масштаба».

В процессе мониторинга были получены следующие зависимости.

Влияние общей площади на удельную цену производственно-складской недвижимости – Таблица 2

Площадь объектов, кв.м	Разница удельных цен	
	Доверительный интервал	Средневзвешенное значение
до 300	1,00	1,0
от 300 до 1000	1,44 - 2,29	1,7
свыше 1000	1,48 - 4,09	3,4

Влияние общей площади на удельную цену торгово-офисной недвижимости – Таблица 3

Площадь объектов, кв.м	Разница удельных цен	
	Доверительный интервал	Средневзвешенное значение
до 100	1,00	1,0
от 100 до 300	1,12 - 1,27	1,2
от 300 до 1000	1,63 - 2,49	1,9
свыше 1000	1,96 - 3,17	2,6

Показатель разницы удельных цен свидетельствует о разнице цен базового интервала (объекты площадью до 300 кв.м для производственно-складской недвижимости и до 100кв.м для торогово-офисной) от остальных групп по площади. Так, удельная цена предложения склада площадью 100кв.м в среднем в 3,4 раза больше склада площадью 3000кв.м. Причем разница в цене по площади в сельских населенных пунктах выше, чем в крупных городах. Это связано с тем, что в городских округах больший объем предложения и покупатель может найти объект любой площади на любой вкус и кошелек.

Что касается рынка аренды, то в среднем по Нижнему Тагилу за 2013 год рост составил в среднем 5%. Уровень арендных ставок представим в таблице.

Уровень арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости (в руб./кв.м. в месяц) – Таблица 4

Сегмент рынка	Офисная и торговая недвижимость	Производственная и складская недвижимость

Местоположение		
Крупные районы НТ: Дзержинский р-он, Ленинский р-он, Тагилстроевский р-он	100 - 1100	50 - 300
Муниципальные районы НТ	80 - 550	50 - 250
Сельские населенные пункты НТ	50 - 350	30 - 200

Спрос и характер сделок с промышленными землями (участки категории «земель промышленности» и участки категории «земли населенных пунктов» с использованием под производственно-складскую застройку) отличаются некоторыми особенностями. В отличие от земель под строительство загородного жилья земли промышленного назначения массовым спросом не пользуются, следовательно, критерии ценообразования для них не столь четкие. Хотя в целом можно отметить, что некоторые факторы, влияющие на стоимость участков под ИЖС, действуют и на рынке промышленных земель: удаленность от столицы, наличие удобных подъездных путей и адекватной инженерной инфраструктуры, несомненно, учитываются при определении стоимости промышленных участков.

2.7. Объем предложений земельных участков производственного назначения по ценовым группам

Для проведения анализа рынка земельных участков производственного назначения Нижнего Тагила были использованы данные сайтов сети Интернет. Проанализированы предложения к продаже земельных участков производственного

назначения, при этом из выборки исключены предложения по г. Нижний Тагил, ввиду того, что рынок земли имеет свои особенности и тенденции, отличные от характеристик рынка промышленных участков Тагила.

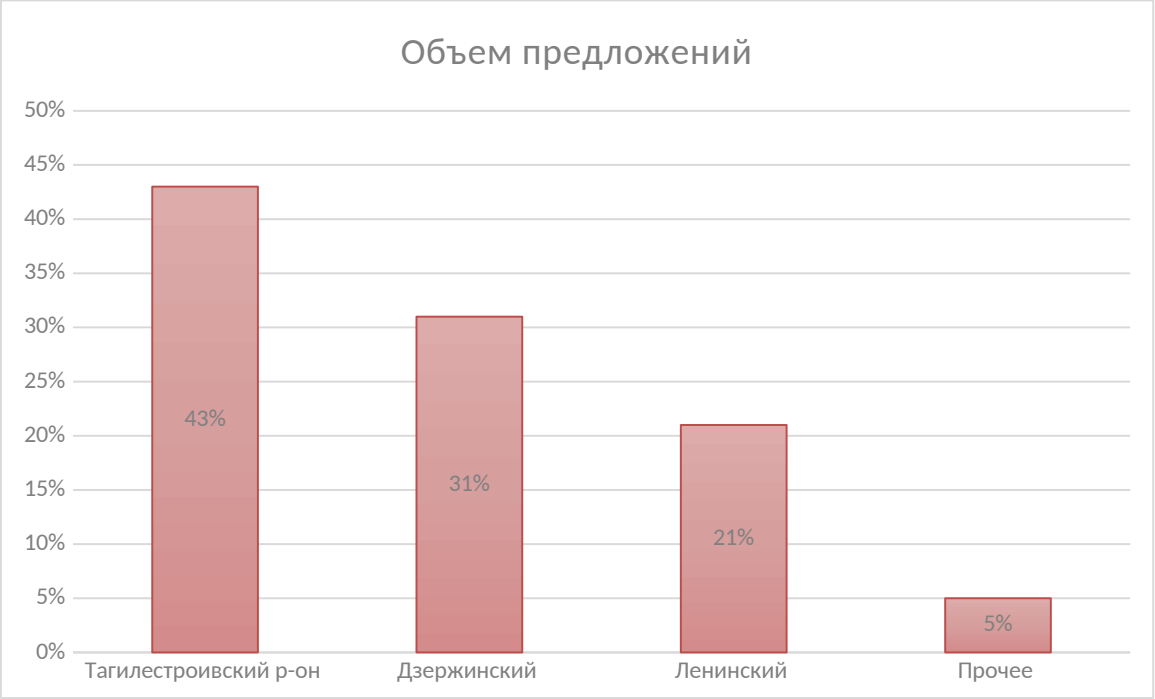

Рис. 2

Из диаграммы видно, что большинство всех предложений (43%) приходится на Тагилестроивском районе. С каждым годом объем предложений по земле в этом районе растет. Это связано с тем, что он активно развивается, инфраструктура расширяется, а значит, появляется необходимость в новых территориях и площадках. 31% объема предложений приходится на район Дзержинский. Хочется отметить, что подавляющее большинство объявлений приходится на Зеленодольский и Высокогорные районы, где достаточно хорошо развита промышленность, имеется большое количество производственных баз. Ленинские включают 21% всех предложений. Всего 5% всех предложений приходиться на прочее. Найденные предложения не информативны, т.к. не дают общую картину рынка, а чаще основаны на субъективном мнении продавца по поводы ценности и стоимости участков, нежели диктуются рынком.

Далее рассмотрим цены предложений на земельные участки производственного назначения в Нижнем Тагиле.

Уровень цен предложений на рынке земельных участков промышленного назначения (в руб./кв.м.) – Таблица 5

Группа	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Тагилстроевский	106	2 378	721
Дзержинский	105	2 100	653
Ленинский	56	2 200	465
Прочие населенные пункты	48	1 379	346

ГЛАВА 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

3.1. Анализ наиболее эффективного использования

Заключение о наиболее эффективном использовании имущества отражает мнение Оценщика в отношении способа наиболее эффективного использования

оцениваемого имущества, исходя из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении оценочной стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

1. Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.

2. Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

3. Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование, так и улучшенная. Пока стоимость участка с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование участка с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость участка с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным

использованием будет использование земли как свободной. Исходя из этого, анализируется с точки зрения оптимальность два состояния объекта:

- участок земли как незастроенный;
- земля с существующими улучшениями.

Анализ НЭИ (Наиболее Эффективное Использование) участка как вакантного.

Стоимость земли всегда рассчитывается в предположении, что она вакантна, поэтому НЭИ участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной. Существующее использование земли может и не быть НЭИ, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования.

Учет ограничений очень важен. Иногда земля используется явно не в своем лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия этих ограничений, т.к. обычно зонирование земли производится согласно политико-социальной схеме и исходя из градостроительных принципов, а не по экономическим соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими требованиями рынка. В результате, реальное НЭИ участка на период действия ограничений может быть иным, чем в гипотетическом идеальном случае.

В нашем случае тоже имеется ряд ограничений. Необходимо проверить соответствие сделанных предположений критериям НЭИ.

Физически возможно. Размеры рассматриваемого земельного участка позволяют построить на нем комплекс строений, например, складского или

гаражного назначения. Форма участка неправильная. Рельеф участка ровный. Почвенный слой удовлетворяет требованиям при капитальном строительстве.

Физические характеристики не накладывают практически никаких ограничений на возможное использование участка.

Юридически возможно. Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом. Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Участок имеет целевое назначение – для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования.

Следовательно, исходя из анализа юридической возможности использования земельного участка, можно сделать вывод, что данный участок может быть использован под строительство объектов производственно-складского назначения, что соответствует текущему использованию земельного участка.

Финансово целесообразно. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Местоположение участка крайне непривлекательно с точки зрения размещения объектов торгово-коммерческого использования. Сказывается окружение объекта и особенности транспортных развязок и потока пешеходов

вблизи оцениваемого объекта. Наиболее вероятным использованием участка является строительство объектов производственного, складского, назначения.

Оцениваемый объект расположен в районе, находятся базы строительной индустрии города, место характеризуется удобной транспортной доступностью. Район характеризуется развитой деловой инфраструктурой, обусловленной наличием крупных промышленных предприятий, торгово-складских компаний, производственных фирм. Все это создает благоприятные экономические условия, для расположения в данном секторе производственной и складской недвижимости. С одной стороны, он находится в черте города, то есть не нарушает экологическую обстановку, с другой стороны имеет развитый транспортный узел (железнодорожная станция). На основании вышеизложенного, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием рассматриваемого участка является его использование для строительства и эксплуатации производственной базы, что соответствует текущему использованию.

Максимально продуктивно. Передача объекта оценки в аренду является наиболее рентабельным вариантом их использования, так как позволяет без дополнительных капитальных вложений получать стабильный доход, переложив риски, связанные с инвестированием, на арендатора.

Вывод. Наиболее эффективным использованием участка, как условно незастроенного является строительство объектов производственно-складского назначения.

Анализ НЭИ участка с существующими улучшениями

При анализе НЭИ участка как улучшенного рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, частично уничтожен или к нему применима комбинация всех вариантов,

необходимо ли заменить его на другой объект, обеспечивающий другое по типу или интенсивности использование. Использование, максимизирующее чистый операционный доход на долгосрочной основе, и является НЭИ.

Как уже было сказано, типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- снос строений.
- реконструкция или обновление.
- продолжение использования в текущем состоянии.

Снос строений. Анализ НЭИ подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Существующее строение может быть снесено только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по его ремонту, реконструкции и дальнейшему использованию.

Продолжение текущего варианта использования. Как альтернатива сносу, существующие улучшения могли бы быть оставлены в том состоянии, в каком они находятся сейчас. Важно применить четыре теста, чтобы определить, возможно ли физически, а также допустимо ли юридически изменить текущий вариант использования существующих улучшений.

Техническое состояние улучшений позволяет эксплуатировать их, не прибегая к закрытию предприятия для реконструкции или ремонта, а проводить ремонт зданий и сооружений в рабочем порядке. Иначе говоря, общее физическое состояние объектов оценки, их проектные характеристики вполне отвечают

критерию физической возможности для их эксплуатации. Однако для максимально эффективной эксплуатации строения требуется проведение текущих ремонтных работ. Юридически допустимо использовать здания как нежилые. По критерию финансовой осуществимости с учетом основных характеристик объектов наиболее предпочтительно будет использовать здания в производственных целях. Использование зданий в данных целях является максимально продуктивным т.к. данное применение отвечает оптимальному соотношению значений дохода и рисков.

Вывод. Наиболее эффективным использованием участка с существующими улучшениями является текущее использование объектов производственно-складского назначения.

Заключение по наиболее эффективному использованию

В результате проведенного анализа земельного участка как вакантных и с существующими улучшениями мы пришли к выводу, что критериям оптимальности (физическая возможность, легальная допустимость, финансовая состоятельность и наивысший экономический эффект) соответствует использование объектов недвижимости в качестве объектов производственно-складского назначения.

3.2. Описание процесса оценки

Применение затратного подхода

Расчёт полной восстановительной стоимости объектов недвижимости производился на основании технических характеристик, с использованием сборников УПВС.

Расчет дифференцированного коэффициента перехода из цен 1969г. в цены на дату оценки представлен в следующей таблице:

Перечень использованных при проведении оценки данных – Таблица 6

№ п/п	Наименование	Источник	Значение
1	Индекс изменения сметной стоимости СМР из уровня цен 1969 г в 1984 г	Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94	1,17
2	Территориальный коэффициент	Приложение к Письму Госстроя СССР от 06.09.1990 г. №14-Д	1,03
3	Индекс изменения сметной стоимости СМР из уровня цен 1984 г в 1991 г	Приложение к Письму Госстроя СССР от 06.09.1990 г. №14-Д).	1,57
4	Территориальный коэффициент	Приложение 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94	0,97
5	Индекс изменения сметной стоимости СМР из уровня цен 1991 г на 1-й квартал 2010 года	Приложение к письму Минрегиона России от 20.01.2010 №1289-СК/08	49,46

№ п/п	Наименование	Источник	Значение
6	Коэффициент перевода из цен на 1-й квартал 2010 года в цены на 1-й квартал 2015 года	Приложение к письму Минрегиона России от 20.01.2010 №1289-СК/08/ Приложение 1 к письму № 3004-ЛС/08 от 06.02.2015 г.	5,50/4,85= 1,1340
7	Индекс изменения сметной стоимости СМР из уровня цен 1991 г на 1-й квартал 2015 года		Стр.5* стр. 6 (49,46*1,1340) = 56,0887
8	Коэффициент налога на добавленную стоимость	глава 21 Налогового кодекса РФ	1,18
9	Итоговый коэффициент перевода		121,47

«Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использования своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации». Согласно данным представленным в Справочнике Оценщика недвижимости 2012 год Лайфер Л.А. прибыль предпринимателя для административных зданий составляет 23%, для производственно-складской недвижимости 18%.

Принимая во внимание, объем имеющейся информации, для определения физического износа использовался метод срока жизни.

Физический износ здания, согласно методу срока жизни определялся по формуле:

Ифиз = Тфх100/ Тн

где **И физ** – сумма физического износа (%.);

Тф - фактический возраст (лет);

Тн - нормативный срок жизни (лет) (принимается согласно нормативному документу «Средние нормативные сроков службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете»)

Год постройки оцениваемых объектов 1986, дата определения стоимости 2019, т.е. до даты оценки фактический возраст зданий составляет 34 лет. Средний нормативный срок службы, составляет 100 лет.

Таким образом, физический износ согласно методу срока жизни оцениваемых объектов составляет 34 лет*100/ 100 лет = 34%.

Объемно-планировочные и конструктивные характеристики зданий отвечают необходимым условиям для оптимальной эксплуатации оцениваемых зданий, поэтому функциональное устаревание отсутствует.

Расчет внешнего износа в данной работе не проводился, т.к. отрицательного воздействия внешних факторов на оцениваемые объекты не наблюдается.

3.3 Расчет стоимости объектов недвижимости

Оценка стоимости недвижимости обычно осуществляется с позиции трех основных подходов:

- затратный подход;
- сравнительный подход;

- доходный подход.

Каждый подход к оценке включает ряд методов. Оценщик в зависимости от вида стоимости, характеристик объекта оценки, информации по объекту оценки и аналогичным объектам недвижимости и т.д. выбирает один или несколько методов оценки в рамках каждого подхода. Выбор методов оценки должен быть аргументирован и описан в отчете об оценке.

Оценка стоимости на основе затратного подхода

Затратный подход исходит из предположения, что благоразумный инвестор не заплатит за недвижимость больше той суммы, в которую ему обойдется приобретение аналогичного земельного участка и строительство сходного по потребительским свойствам здания.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа. При определении стоимости объекта недвижимости использовались: «Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых помещений №28» и сборник «Общая часть» с применением индекса цен на инвестиции, капитальное строительство и регулирующего коэффициента. (Таблица 7)

Технические характеристики оцениваемого объекта – Таблица 7

Технические характеристики		
Год ввода в эксплуатацию	А	1986
Физический износ, %	Б	34%
Материал стен	В	Шлакоблок
Полезная высота, м	Г	2,5
Общая площадь, кв. м	Д	1 950,0
Восстановительная стоимость 1 кв. м (Сборник №28 укрупненных показателей восстановительной стоимости)	Е	29,2
Коэффициент климатического района	Ж	0,94

Коэффициент на полезную высоту помещения	З	1,00
Коэффициент группы капитальности	И	1,00
Коэффициент сейсмичности (9 баллов)	К	1,00
Индекс цен на инвестиции, капитальное строительство (перевод в цены 1984 года)	Л	1,20
Индекс цен на инвестиции, капитальное строительство (перевод в цены 1991 года)	М	1,65
Индекс цен на инвестиции, капитальное строительство (перевод в цены февраля 2010 года)	Н	162,112
Поправочный коэффициент на отделочные работы Агенства по статистике г. Нижний Тагил	О	1,50

Определяем восстановительную стоимость по формуле:

ВС=(Г*Д*Е*Ж*З*И*К*Л*М*Н*О) - Б;

ВС=(2,5*8,181*29,2*0,94*1,00*1,00*1,00*1,20*1,65*162,112*1,50) - 34%=**178 390 883 руб.**

Сравнительный подход основан на предположении, что разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, за которую он может приобрести на открытом рынке объект аналогичной полезности. Определение стоимости базируется на данных о недавно совершенных сделках купли-продажи с аналогичными объектами.

Для сравнения приведем пример предлагаемого к продаже аналога, приближенных по месту расположения и технической характеристикой к оцениваемому объекту.

Таблица- 8 Сравнение объекта оценки и аналога

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1
Стоимость склада	14 000 000	17 500 000
Площадь склада кв. м	1 500	1 950
Наличие транспортных связей	Автобусная остановка	Автобусная остановка

Сравнительный подход

Аналог 1= 17 500 000 / 1 950 = 8 974,4 за 1 кв.м
Стоимость склада = 8 974,4 * 1 500 = 13 461 600 руб
Стоимость доли земельного участка =16 600 000 / 1500 = 11 066,67
Общая стоимость склада = 13 461 600 +11 066,67 = 13 472 666,7

Доходный подход

Аналог 17 500 000 руб. Аренда в мес составляла 400 000 руб в мес

Стоимость годовой аренды = 400 000 *12= 4 800 000
Коэффициент капитализации = 4 800 000 / 17 500 000 = 0,27

Стоимость склада = 4 800 000 / 0,27 = 17 777 777,77

Стоимость доли земельного участка =16 600 000 / 1500 = 11 066,67
Общая стоимость склада = 17 777 777,77 + 11 066,67= 17 788 844,4

Затратный подход

Аналог 17 500 000 руб, Сметная стоимость 15 000 000
Износ 15%

Стоимость доли земельного участка =16 600 000/ 1500 = 11 066,67

Накопленный износ = 17 500 000 * 0,15 = 2 625 000
Коэффициент удорожания = (17 500 000+2 625 000)/ 15 000 000 = 1,34
Восстановительная стоимость = 15 000 000 *1,34 = 20 100 000
Стоимость склада = 11 066,67+ 20 100 000 - 2 625 000 = 17 486 066,7

Итоговая стоимость объекта оценки

(17 486 066,7+17 788 844,4+13 472 666,7) / 3 = 16 249 192,6

3.4. Определение стоимости земельного участка

Сравнительный подход:

Таблица -8 Характеристика объектов сравнения

Хар-ка объектов сравнения	Объект оценки	Аналог1
Наличие парковки	Есть 150 кв.м	Есть, 200 кв. м
Общая площадь	17 854 кв.м	19 450 кв.м
Стоимость земельного участка	10 000 000р	20 000 000р

1. Стоимость парковки аналога 1= 40 000р (увеличение стоимости з.у из-за наличия парковки за 1 кв.м) * 200 кв.м= 16 000 000р
2. Стоимость аналога 1 без парковки = 20 000 000-16 000 000=4 000 000 млн.руб
3. Стоимость парковки оцениваемого объекта = 40 000 * 150= 6 000 000

4. **Стоимость оцениваемого земельного участка 4 000 000 + 6 000 000= 10 000 000р**

   Затратный подход:

   Рассчитывается по формуле Соб = С восстановительная стоимость – С износ

   Аналог земельного участка продавался за 20 000 000, сметная стоимость составила 15 000 000, накопительный износ 15%

   1. 15 000 000 * 0,15 = 2 250 000 – накопительный износ
   2. (15 000 000 + 2 250 000)/ 15 000 000 = 1,32 – коэффициент удорожания
   3. (15 000 000 *1,32) +2 250 000 = 22 050 000 руб.– восстановительная стоимость
   4. 22 050 000 – 2 250 000 = **19 800 000** стоимость земельного участка.

Доходный подход:

Стоимость аналога земельного участка составляет 20 000 000р.Аналог земельного участка сдается в аренду 500 000 р в месяц.

Соб = Стоимость годовой аренды / Кк

Кк = Стоимость годовой аренды / Стоимость земельного участка

1. 300 000*12 = 3 6000 000 – стоимость годовой аренды
2. 3 600 000 / 20 000 000 =0,18 – коэффициент капитализации
3. 3 600 000 / 0,18 = **20 000 000 - стоимость земельного участка**

Итоговая стоимость земельного участка

Итоговая стоимость земельного участка = (10 000 000 + 19 800 000 + 20 000 000) / 3 = 16 600 тыс. руб.

Итоговая стоимость земельного участка составляет 16 600 тыс. руб.

3.5. Согласование результатов

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении стоимостных показателей, полученных на основе примененных подходов к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости объектов.

Согласование результатов производится посредством метода анализа иерархий.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

Верхний уровень - оценка рыночной стоимости объекта недвижимости;

Промежуточный уровень - критерии согласования.

В настоящей оценке используются следующие критерии:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания рынка недвижимости;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные тремя подходами.

После декомпозиции проблемы, согласования результатов и ее представления в виде иерархий, выявляются приоритеты в критериях путем их по парного сравнения, для чего строится обратно симметричная матрица. Для по парного сравнения используется следующая шкала отношений.

3.6. Выводы и рекомендации

Вывод: Целью данной работы являлось проведение расчетов по определению стоимости объекта недвижимости.

Недвижимость составляет основу национального богатства России. Она выполняет множество различных, в том числе социально и экономически значимых функций. Неудивительно, что в последнее время возрос интерес к процессам,

При выполнении данной работы мы занимались оценочной деятельностью.

Оценка предшествует принятию практически любого решения в отношении недвижимого имущества. Она проводится обычно профессиональными оценщиками по заказу собственника или покупателя перед заключением сделки, для получения кредита под залог недвижимости, при разделе имущества или внесении его в качестве взноса в уставной капитал коммерческой организации, при страховании и налогообложении объектов и для многих других целей.

Оценщик – это лицо, устанавливающее рыночную или иную стоимость недвижимости с использованием специальных подходов и методик.

Оценщик должен стремиться выполнять работу в соответствии с договором в установленные сроки. Профессиональные оценщики должны не только удовлетворять жестким профессиональным стандартам (требованиям в плане компетентности, образования и проявления профессиональных навыков), они должны также следовать высоким моральным принципам.

Соблюдение профессиональных этических норм в области оценки является очень важным, так как на основании мнения оценщика заключается сделки на дорогостоящие объекты недвижимости, выдаются крупные кредиты под залог этих объектов, принимаются решения о начале финансирования проектов землеустройства, разрешаются спорные имущественные вопросы.

При выполнении дипломной работ, мы должны были определить стоимость объекта недвижимости. Перед нами стояла задача, используя подход сравнительного анализа, затратный и доходные методы определить рыночную стоимость объекта недвижимости.

Сравнительный подход обеспечивает прямую оценку рыночной стоимости, опираясь на статистику по реальному рынку коммерческой недвижимости. При обработке данных предприняты специальные меры, позволяющие защитить кредитора от завышения оценки. В связи с этим сравнительному подходу присваивается наибольший вес.

Затратный подход позволяет наилучшим образом учесть конструктивные особенности и физическое состояние объекта оценки. В то же время информационная база не совершенна. Основные проблемы связаны с оценкой стоимости земли. Кроме того, при расчете восстановительной стоимости приходится полагаться на усредненные индексы пересчета в текущие цены, что может привести к ошибкам.

Доходный подход построен на рыночных данных и лишен некоторых недостатков затратного подхода. Основным источником погрешности метода является неопределенность, связанная с использованием прогнозных данных по доходам, темпам роста.

Рекомендации:

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов. Рассмотрим основные из них.

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

– факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшатся;

- состояние объекта недвижимости;

- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а

наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи недвижимости

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна во двор, плохая планировка, износ и т.п.);

- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;

- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

- социальная однородность дома;

- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);

- юридическая «чистота» объекта.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Как следует из положений стандартов, «все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости». При этом «любой метод, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным». Таким образом, согласно существующим стандартам, только качество информации и правильность применения процедур может служить ограничением на использование того или иного метода.

В первой главе работы рассмотрена необходимость оценки, виды стоимости недвижимости, а так же факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.

Оценку недвижимости осуществляют с позиций трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Каждый подход позволяет подчеркнуть определенные характеристики объекта.

Во второй главе рассмотрены все существующие подходы к оценке объектов недвижимости, описаны основные этапы оценки и содержание отчета об оценке.

Сравнительный подход обеспечивает прямую оценку рыночной стоимости, опираясь на статистику по реальному рынку коммерческой недвижимости.

Затратный подход позволяет наилучшим образом учесть конструктивные особенности и физическое состояние объекта оценки. В то же время информационная база не совершенна. При расчете восстановительной стоимости приходится полагаться на усредненные индексы пересчета в текущие цены, что может привести к ошибкам.

Доходный подход построен на рыночных данных и лишен некоторых недостатков затратного подхода. Основным источником погрешности метода является неопределенность, связанная с использованием данных по доходам и расходам, а так расчетом ставки капитализации.

В третьей главе проведена оценка объекта недвижимости с использованием трех подходов к оценке.

Полученные с помощью этих подходов размеры стоимости повлияли на выбор окончательной величины рыночной стоимости. По моему мнению, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет (с учетом округления): Рыночная стоимость земельного участка 16 600 тыс.руб, склад 19 249 192

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА, ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ

1. Конституция Российской Федерации: Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года. // Российская газета № 237 от 25 декабря 1993 года. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.rg.ru/.

2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 02.07.2005 № 83-ФЗ).

3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в российской федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ).

4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р.

5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р.

6. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утвержденный Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970г.

7. Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя. - М.: Прейскурантиздат, 1988г.

8. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.

9. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие / Под ред. В. М. Рутгайзера. – М.: Дело, 2008.

10. Симионова Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. - Ростовн/Д, 2009.

11. Соловьев М. М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2009.

12. Тарасевич Е. И. Методы оценки недвижимости. СПб, 2008. – 247 с.

13. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. - М.: Русская деловая литература, 2006.

14. Цыпкин Ю. А., Цуканов И. Л. Законодательные акты, нормативно-распорядительные документы и стандарты по оценочной деятельности: Учебно-методическое пособие. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 164 с.

15. Гранова И. В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2008. - 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).

16. "Управление недвижимостью": учебник / под ред. С.Н. Максимова. - М.: Издательство "Дело" АНХ, 2008г. - 432с.

17. "Экономика недвижимости" М.: Маркетинг, 2002г.

Согласовано

Взамен инв.

Подп. и дата

Инв.№ подл.

18. "Основы оценки стоимости недвижимости": Башкатов В.С., Бузова И.А. - СПб.: Изд - во СПбГУ, 2005г.

19. «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», г.Нижний Новгород, 2012г.