

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ЗАЛОГА

Между ЗАО «Рыбный двор» и ОА «Россельхозбанк» заключены следующие кредитные договора:

№	№ Договора	Наименование объекта
1	140800/0063-6.4 от 14.10.2014	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 3015 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:94. Разрешенное использование: здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры.
2	150800/0047-7.1 от 25.08.2015	Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114
		Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 15 435 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:93. Разрешенное использование: для строительства холодильного склада
		Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м.
3	150800/0047-12 от 25.12.2015	Здание котельной цельнометаллическое. Утепление сэндвич-панель. Площадь основания здания до 150 м ² . Основание ж/б плита толщиной 200 мм. Система вентиляции и отопления. Дымовая двустольная труба Н=12 м
4	150800/0047-7.9 от 24.03.2016	Объект незавершенного строительства, степень готовности 31%, общей площадью 1484,6 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:119

В залоге ПАО Банк ВТБ находятся следующие объекты:

№	Наименование объекта	Собственник
5	Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадь. 1677,1 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012. Разрешенное использование: П-П1 (деловая зона обслуживания производства) по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 12б	ЗАО «Рыбный двор»
6	Здание магазина, общей площадь. 56,8 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 158 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:9. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства магазина рыбопродуктов по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 12б	Хитров Станислав Дмитриевич

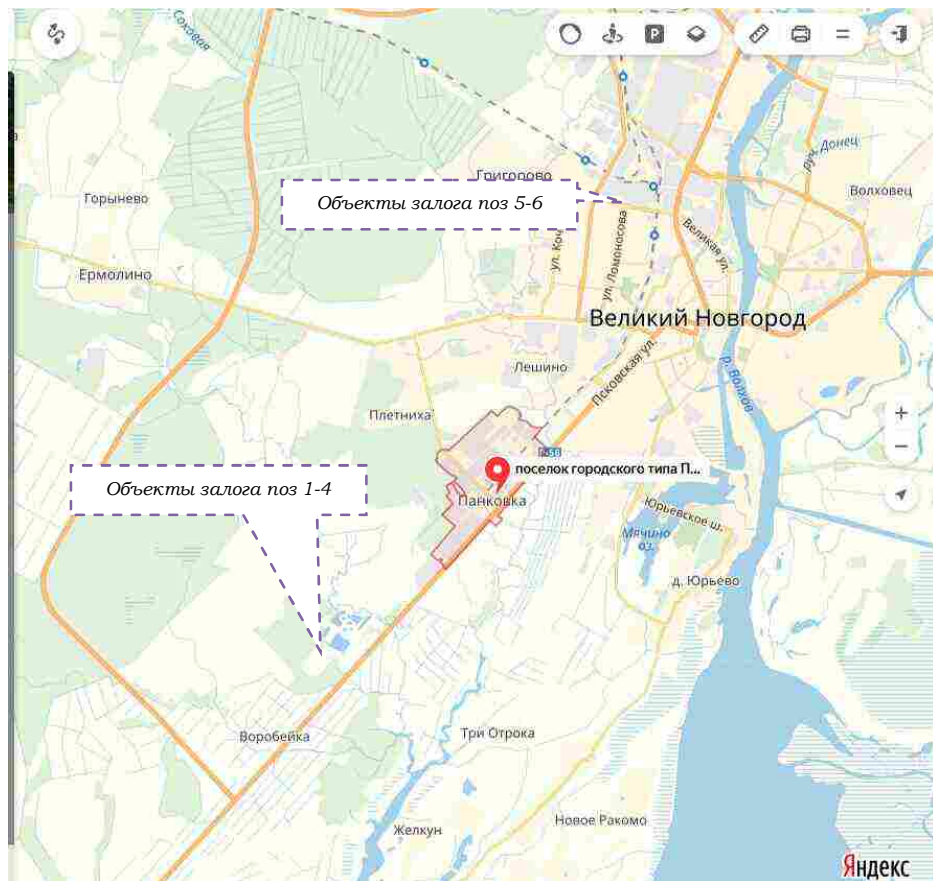


Рисунок 1. Местоположение (местоположение указано ориентировочно)

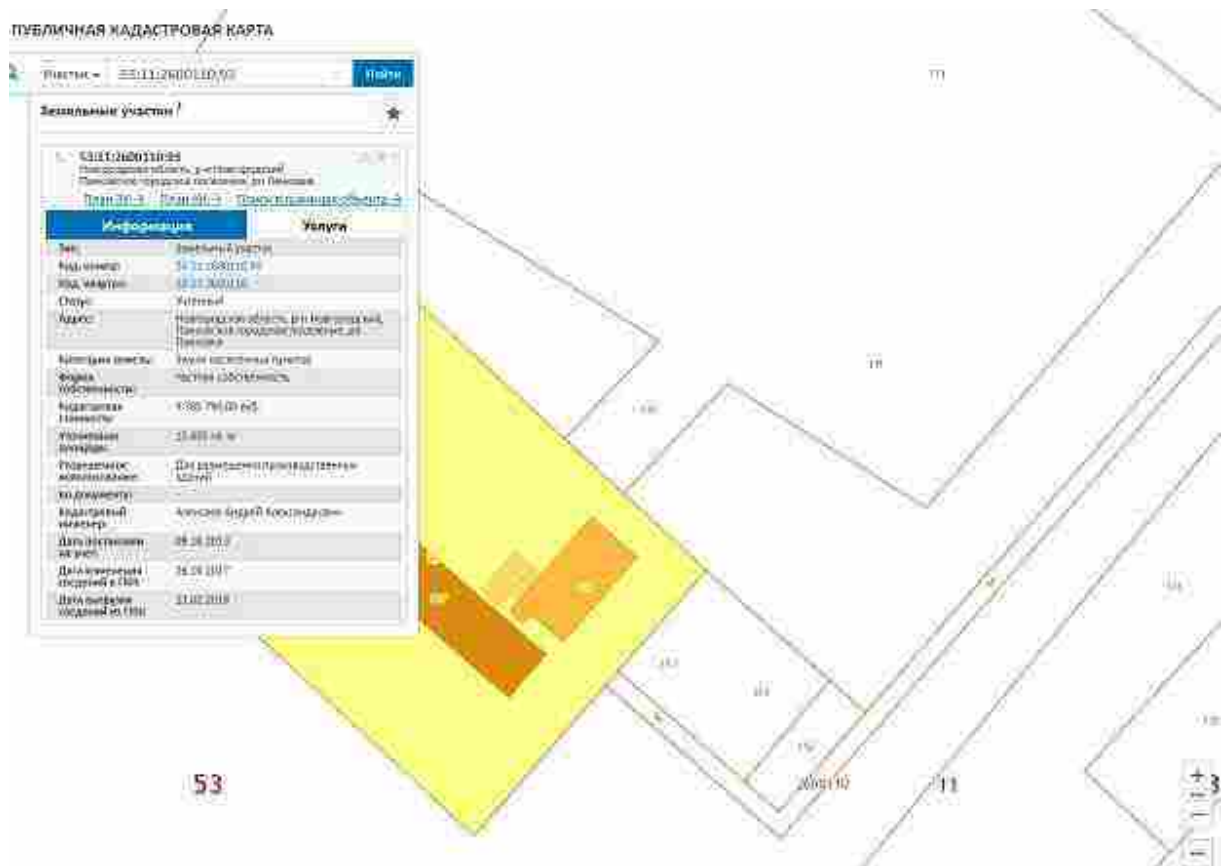


Рисунок 2. Кадастровая карта земельного участка
<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

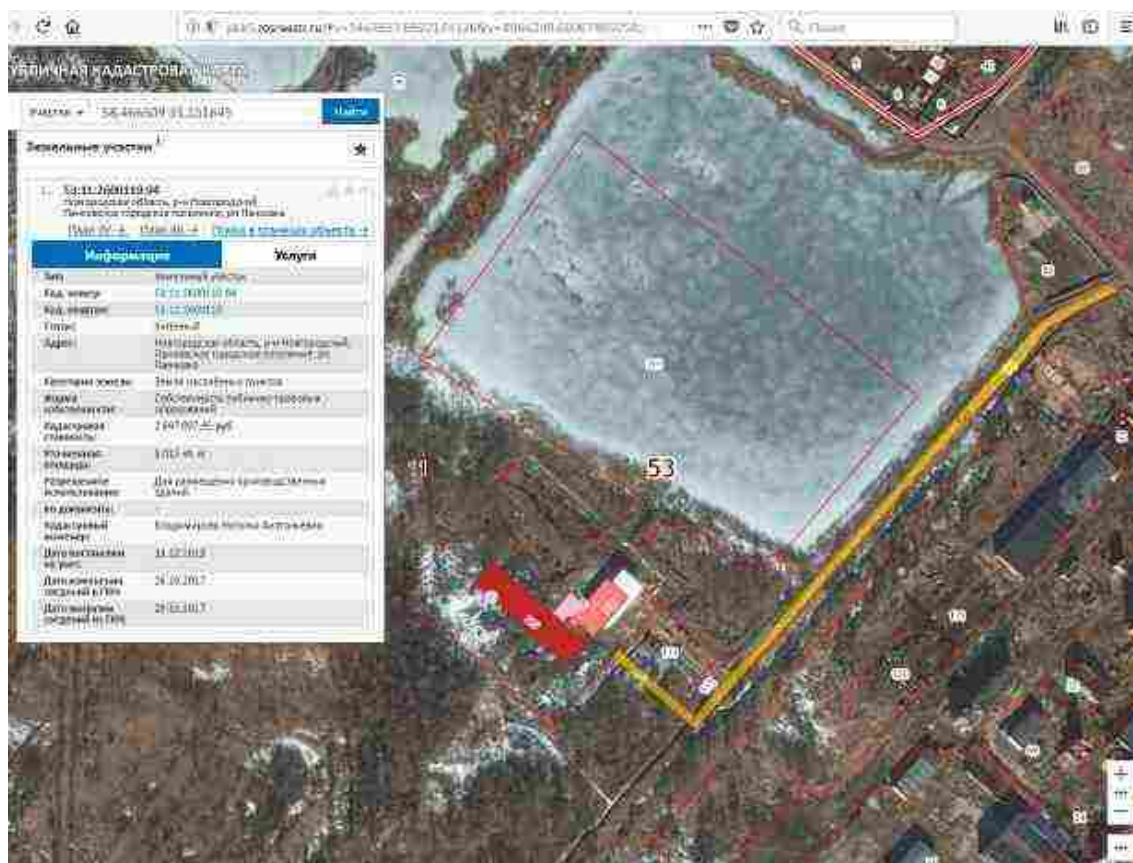


Рисунок 3. Кадастровая карта земельного участка
<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

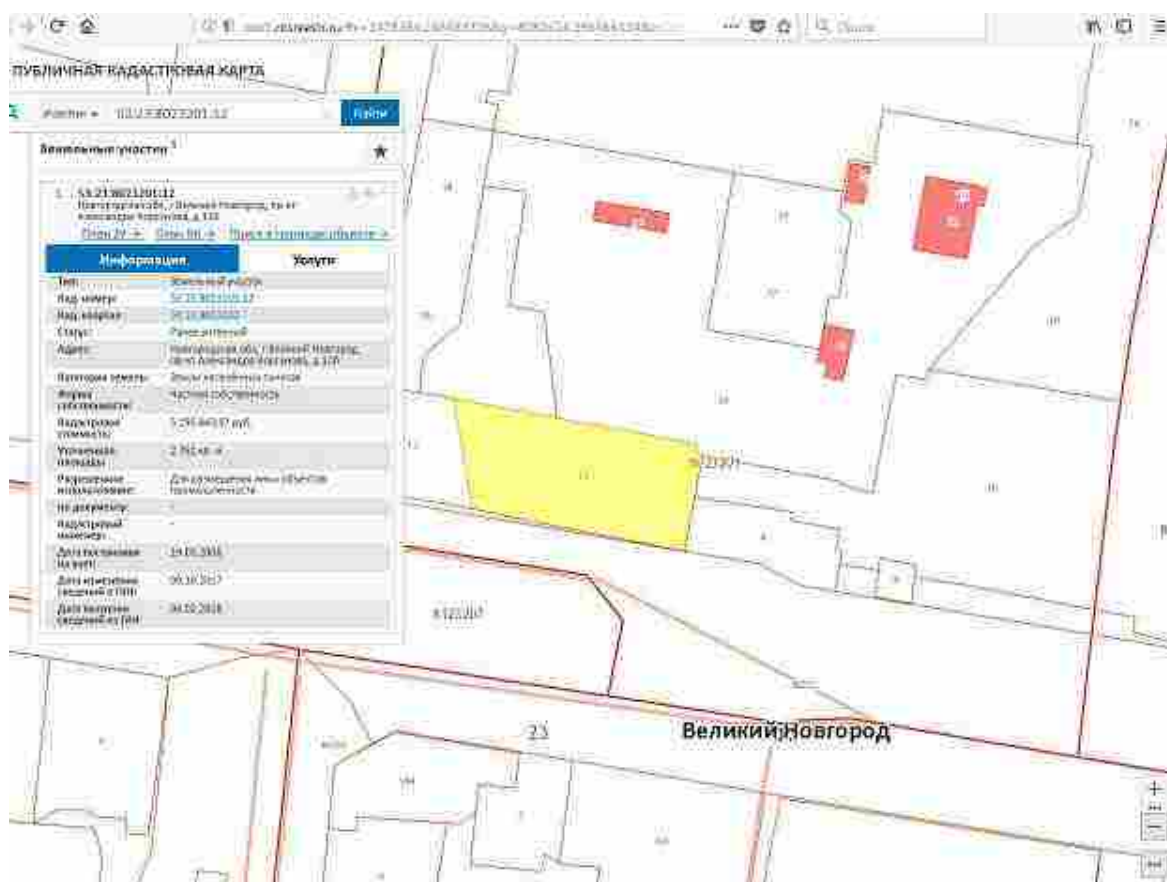


Рисунок 4. Кадастровая карта земельного участка
<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рисунок 5. Кадастровая карта земельного участка
<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Недвижимое имущество принадлежит на праве собственности и на праве аренды ЗАО «Рыбный двор» и находится в залоге у АО «Россельхозбанк».

1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 3015 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:94. Разрешенное использование: здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры

Таблица № 1

Местоположение	Новгородская область, Новгородский район, Панковское городское поселение, р.п.Панковка
Имущественные права	Право аренды
Кадастровый номер	53:11:2600110:94
Площадь земельного участка, кв.м.	3015
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 697 007,95 (данные http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Правоустанавливающие документы	- Договор аренды № 741 от 23.12.2013 года, - Распоряжение о предоставлении в аренду земельного участка №6187-рз от 19.12.2013 года
Балансовая стоимость, тыс. руб.	н/д
Остаточная стоимость, тыс. руб.	н/д
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры
Рельеф и почвы	Рельеф земельного участка спокойный, ровный
Опасности окружающей среды	Воздействие атмосферных загрязнений
Подземные воды	н/д
Текущее использование	По назначению,
Наличие улучшений	Дорога

2) Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114, Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м. Котельная - здание цельнометаллическое. Утепление сэндвич-панель. Площадь основания здания до 150 м2. Основание ж/б плита толщиной 200 мм. Дымовая двуствольная труба Н=12 м, Объект незавершенного строительства, степень готовности 31%, общей площадью 1484,6 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:119 расположенные на земельном участке Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 15 435 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:93. Разрешенное использование: для строительства холодильного склада

Таблица № 2

Наименование объекта	Земельный участок
Местоположение	Новгородская область, Новгородский район, Панковское городское поселение, р.п.Панковка
Имущественные права	Право собственности
Кадастровый номер	53:11:2600110:93
Площадь земельного участка, кв.м.	15 435
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	9 785 790 (данные выписки из ЕГРН об ОН №99/2018/103612930 от 29.05.2018)
Правоустанавливающие документы	- Выписка из ЕГРН об ОН №99/2018/103612930 от 29.05.2018, - Свидетельство о государственной регистрации права 53-АБ №473763 от 24.09.2015 года, - Договор купли-продажи №6 от 09.09.2015 года
Балансовая стоимость, руб.	2 052 158
Остаточная стоимость, руб.	н/д

Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для строительства холодильного склада
Рельеф и почвы	Рельеф земельного участка спокойный, ровный
Опасности окружающей среды	Воздействие атмосферных загрязнений
Подземные воды	н/д
Текущее использование	По назначению,
Наличие улучшений	Холодильный склад, котельная, транспортная эстакада, объект незавершенного строительства.

Таблица № 3

Наименование объекта	Холодильный склад
Местоположение	Новгородская область, Новгородский район, Панковское городское поселение, р.п.Панковка
Имущественные права	Право собственности
Год постройки	2015
Правоустанавливающий документ	- Выписка из ЕГРН об ОН №99/2018/103611894 от 29.05.2018 - Свидетельство о государственной регистрации права 53-АБ №483254 от 12.08.2015 года,
Кадастровый номер	53:11:2600110:114
Кадастровая стоимость, руб.	537969,60 (данные выписки из ЕГРН об ОН 99/2018/103611894 от 29.05.2018)
Площадь здания, кв.м.	672
Балансовая стоимость, руб.	25679750,98
Остаточная стоимость, тыс. руб.	н/д
Наличие коммуникаций	Электроснабжение,
Текущее использование	На дату оценки объект не используется

Таблица № 4

Наименование объекта	Транспортная эстакада
Местоположение	Новгородская область, Новгородский район, Панковское городское поселение, р.п.Панковка
Имущественные права	Право собственности
Год постройки	2015
Правоустанавливающий документ	- Выписка из ЕГРН об ОН №99/2018/103612194 от 29.05.2018, - Свидетельство о государственной регистрации права от 30.11.2015 года,
Технические документы	Кадастровый паспорт № 53/15 -213261 от 12.11.2015 года
Кадастровый номер	53:11:2600110:118
Площадь здания, кв.м.	194,6
Балансовая стоимость, руб.	3324273,76
Остаточная стоимость, тыс. руб.	н/д
Наличие коммуникаций	Электроснабжение,
Текущее использование	На дату оценки объект не используется

Таблица № 5

Наименование объекта	Здание котельной цельнометаллическое и дымовая двуствольная труба (незавершенное строительство)
Местоположение	Новгородская область, Новгородский район, Панковское городское поселение, р.п.Панковка
Имущественные права	Право собственности не зарегистрировано
Дата окончания работ по строительству котельной	сентябрь 2016 г
Правоустанавливающий документ	Объект на кадастровом учете не стоит
Площадь застройки, кв.м.	150

Балансовая стоимость (08 счет), руб.	20 505 568,750
Остаточная стоимость, тыс. руб.	н/д
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение
Текущее использование	На дату оценки объект не используется

Таблица № 6

Наименование объекта	Объект незавершенного строительства, степень готовности 31%,
Местоположение	Новгородская область, Новгородский район, Панковское городское поселение, р.п.Панковка
Имущественные права	Право собственности
Степень готовности	31%
Год строительства	2016
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН об ОН №99/2018/103612716 от 29.05.2018
Кадастровый номер	53:11:2600110:119
Площадь здания, кв.м.	1484,6
Балансовая стоимость, руб.	51730049,170
Остаточная стоимость, тыс. руб.	н/д
Наличие коммуникаций	отсутствуют
Текущее использование	Не используется - Объект незавершенного строительства

Фотообзор объектов



Фото № 1

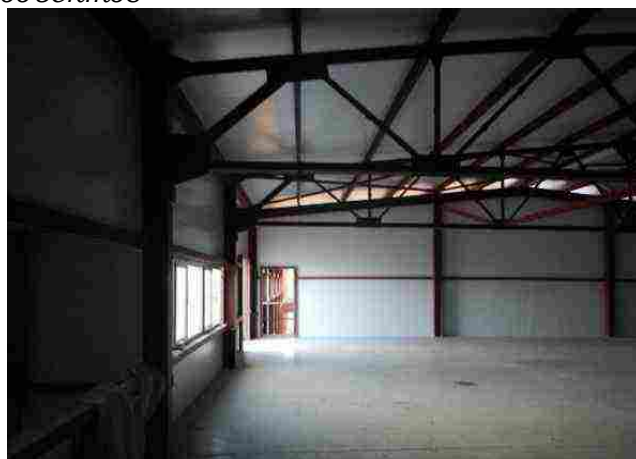


Фото № 2



Фото № 3



Фото № 4



Фото № 5



Фото № 6



Фото № 7



Фото № 8



Фото № 9



Фото № 10



Фото № 11



Фото № 12



Фото № 13



Фото № 14

Недвижимое имущество принадлежит на праве собственности ЗАО «Рыбный двор» и находится в залоге у ПАО Банк ВТБ.

1) Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадью 1677,1 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012. Разрешенное использование: П-П1 (деловая зона обслуживания производства) по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126

Таблица № 7

Наименование объекта	<i>Земельный участок</i>
Местоположение	Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126
Имущественные права	Право собственности
Кадастровый номер	53:23:8023201:0012
Площадь земельного участка, кв.м.	2761
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5 195 843,07 (данные http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Правоустанавливающие документы	- Свидетельство о государственной регистрации права 53-АА №349257 от 04.05.2008 года,
Балансовая стоимость, руб.	148329,22
Остаточная стоимость, руб.	н/д
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	П-П1 (деловая зона обслуживания производства)
Рельеф и почвы	Рельеф земельного участка спокойный, ровный
Опасности окружающей среды	Воздействие атмосферных загрязнений
Подземные воды	н/д
Текущее использование	По назначению,
Наличие улучшений	Здание склада готовой продукции.

Таблица № 8

Наименование объекта	Нежилое здание склада готовой продукции
Местоположение	Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126
Имущественные права	Право собственности
Год постройки	2002
Правоустанавливающий документ	- Кадастровый паспорт от 27.07.2012 - Выписка из ЕГРН об ОН №53-0-1-85/4012/2017-187 от 23.01.2017,
Кадастровый номер	53:23:8023201:0041

Кадастровая стоимость, руб.	4 793 151,8 (данные http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Площадь здания, кв.м.	1677,1
Балансовая стоимость, руб.	9 435 604,90
Остаточная стоимость, тыс. руб.	н/д
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Текущее использование	не используется

Недвижимое имущество принадлежит на праве собственности Хитрову Станиславу Дмитриевичу и находится в залоге у ПАО Банк ВТБ.

1) Нежилое здание магазина, общей площадью 56,8 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 158 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:9. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства магазина рыбных продуктов по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126

Таблица № 9

Наименование объекта	Земельный участок
Местоположение	Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126
Имущественные права	Право собственности
Кадастровый номер	53:23:8023201:9
Площадь земельного участка, кв.м.	158
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	285 317,98 (данные http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Правоустанавливающие документы	- Выписка из ЕГРН об ОН от 09.07.2018
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Остаточная стоимость, руб.	н/д
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для проектирования и строительства магазина рыбных продуктов
Рельеф и почвы	Рельеф земельного участка спокойный, ровный
Опасности окружающей среды	Воздействие атмосферных загрязнений
Подземные воды	н/д
Текущее использование	По назначению,
Наличие улучшений	Здание магазина

Таблица № 10

Наименование объекта	Нежилое здание магазина
Местоположение	Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126
Имущественные права	Право собственности
Год постройки	2001
Правоустанавливающий документ	- Выписка из ЕГРН об ОН от 09.07.2018,
Кадастровый номер	53:23:8023201:0043
Кадастровая стоимость, руб.	162334,4 (данные http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Площадь здания, кв.м.	56,8
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Остаточная стоимость, тыс. руб.	н/д
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Текущее использование	не используется

Фотообзор объектов



Фото № 15

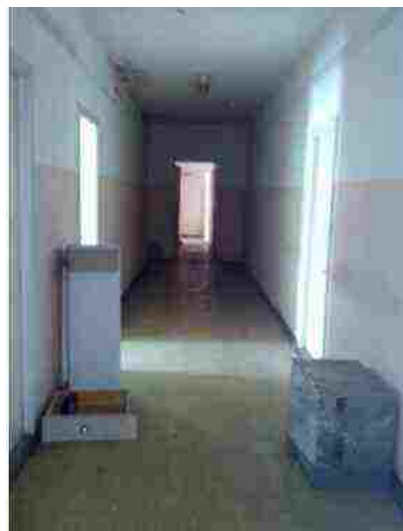


Фото № 16



Фото № 17



Фото № 18



Фото № 19

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов залога

Для определения фактического объема и качества, прав на объекты залога, был проведен анализ предоставленных Заказчиком документов (см.ТОМ II Приложение):

- Договор аренды № 741 от 23.12.2013 года,
- Распоряжение о предоставлении в аренду земельного участка №6187-рз от 19.12.2013 года,
- Выписка из ЕГРН об ОН №99/2018/103612930 от 29.05.2018,
- Свидетельство о государственной регистрации права 53-АБ №473763 от 24.09.2015 года,
- Договор купли-продажи №6 от 09.09.2015 года,
- Выписка из ЕГРН об ОН №99/2018/103611894 от 29.05.2018
- Свидетельство о государственной регистрации права 53-АБ №483254 от 12.08.2015 года,
- Кадастровый паспорт № 53/15 -213261 от 12.11.2015 года,
- Выписка из ЕГРН об ОН №99/2018/103612716 от 29.05.2018,
- Свидетельство о государственной регистрации права 53-АА №349257 от 04.05.2008 года,
- Кадастровый паспорт от 27.07.2012
- Выписка из ЕГРН об ОН №53-0-1-85/4012/2017-187 от 23.01.2017,
- Выписка из ЕГРН об ОН от 09.07.2018,
- Выписка из ЕГРН об ОН от 09.07.2018.

Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы: недвижимое имущество принадлежит на праве собственности ЗАО «Рыбный двор» и Хитрову С.Д и находится в залоге у АО «Россельхозбанк» и ПАО Банк ВТБ.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, части 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.

Анализ ликвидности

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Таблица № 11

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы:

- техническое состояние объекта оценки;
- наличие рынка недвижимого имущества;
- наличие и количество потенциальных покупателей имущества;
- площадь объекта оценки;
- наличие открытой ценовой информации;
- уникальность объекта оценки;
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническому состоянию (году постройки) с оцениваемым объектом;

- местоположение объекта и др.

В данном случае объект оценки представлен недвижимым имуществом, торгового назначения.

Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.

Сделки с такими объектами являются массовыми, период экспозиции средний.

Ликвидность оцениваемых объектов средняя, поскольку срок реализации составляет от 3 до 6 месяцев.

Объекты оценки представлены недвижимым имуществом складской недвижимостью и объектом незавершенного строительства.

Объекты оценки являются собственностью, которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования, и которая редко продается. Такое имущество является имуществом с ограниченным рынком.

Сделки с такими объектами не являются массовыми, период экспозиции достаточно длителен.

Ликвидность оцениваемых объектов низкая, поскольку срок реализации составляет от 7 до 18 месяцев

2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки – это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

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

Юридическая правомочность

На данном этапе рассматриваются варианты использования, которые разрешены постановлениями о зонообразовании и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объектов оценки, поэтому при анализе этого критерия рассматриваются такие нормы, как землепользования, санитарно-эпидемиологические, пожарной безопасности, регулирующие использование объектов оценки.

Физическая осуществимость

Рассматриваются физически реальные в данной местности варианты использования объектов оценки.

Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых относятся: местоположение, размеры, этажность, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и др.

Финансовая осуществимость

Критерием финансовой осуществимости, является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Максимальная эффективность

Быть **максимально эффективным** значит иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение, но не безусловный факт

При проведении анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков мы исходили из его фактического использования и конкретных особенностей.

Объектами оценки являются:

Таблица № 12

№	№ Договора	Наименование объекта
1	140800/0063-6.4 от 14.10.2014	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 3015 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:94. Разрешенное использование: здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры.
2	150800/0047-7.1 от 25.08.2015	Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114 Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 15 435 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:93.

		Разрешенное использование: для строительства холодильного склада Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м.
3	150800/0047-12 от 25.12.2015	Здание котельной цельнометаллическое. Утепление сэндвич-панель. Площадь основания здания до 150 м2. Основание ж/б плита толщиной 200 мм. Система вентиляции и отопления. Дымовая двуступольная труба Н=12 м
4	150800/0047-7.9 от 24.03.2016	Объект незавершенного строительства, степень готовности 31%, общей площадью 1484,6 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:119

В залоге ПАО Банк ВТБ находятся следующие объекты:

Таблица № 13

№	Наименование объекта	Собственник
5	Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадь. 1677,1 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012. Разрешенное использование: П-ПП (деловая зона обслуживания производства) по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126	ЗАО «Рыбный двор»
6	Здание магазина, общей площадь. 56,8 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 158 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:9. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства магазина рыбных продуктов по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126	Хитров Станислав Дмитриевич

Недвижимое имущество принадлежит на праве собственности ЗАО «Рыбный двор» и Хитрову С.Д и находится в залоге у АО «Россельхозбанк» и ПАО Банк ВТБ. Расположено по адресу: Новгородская область, г Великий Новгород, пгт Панковка.

НЭИ для недвижимого имущества, общей площадью 866,6 кв.м расположенного на земельном участке, площадью 15 435 кв.м., по адресу : Новгородская область, Новгородский район, п Панковка,

Таким образом, оценка земельного участка площадью 15 435 кв.м. представленного на оценку, производилась с имеющимися улучшениями.

На основании вышеизложенного, в дальнейшем все расчеты будут проводиться исходя из вывода, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимого имущества будет при существующем использовании, а именно в качестве здания холодильника с эстакадой.

НЭИ для недвижимого имущества, общей площадью 1677,1 кв.м расположенного на земельном участке, площадью 2761 кв.м., по адресу : Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126

Таким образом, оценка земельного участка площадью 2761 кв.м. представленного на оценку, производилась с имеющимися улучшениями.

На основании вышеизложенного, в дальнейшем все расчеты будут проводиться исходя из вывода, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимого имущества будет при существующем использовании, а именно в качестве складского здания.

НЭИ для недвижимого имущества, общей площадью 56,8 кв.м расположенного на земельном участке, площадью 158 кв.м., по адресу : Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126

Таким образом, оценка земельного участка площадью 158 кв.м. представленного на оценку, производилась с имеющимися улучшениями.

На основании вышеизложенного, в дальнейшем все расчеты будут проводиться исходя из вывода, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта

недвижимого имущества будет при существующем использовании, а именно в качестве торгового здания (магазина).

НЭИ для недвижимого имущества, Объект незавершенного строительства, степень готовности 31%, общей площадью 1484,6 кв. м и Здание котельной цельнометаллическое. Утепление сэндвич-панель. Площадь основания здания до 150 м². Основание ж/б плита толщиной 200 мм. Система вентиляции и отопления. расположенных на земельном участке, площадью 15 435 кв.м, по адресу Новгородская область, Новгородский район, п. Панковка

Так как, объекты оценки являются объектами незавершенного строительства с существующими сооружениями на земельном участке, то наиболее эффективным будет окончание строительства объектов с вводом в эксплуатацию и использование в качестве производственного здания с котельной расположенных на земельном участке.

3. АНАЛИЗ РЫНКА, НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, ФАКТОРЫ ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Информация, которая была использованная в анализе рынка, представлена в нижеследующей таблице

Таблица № 14

Наименование раздела	Источник информации
Информация об экономических факторах	https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4
Информация о прочих факторах	https://econom.novreg.ru/investment/
Информация о спросе и предложениях на рынке	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_novgorod-169127171 https://realty.yandex.ru/offer/7569447525348497735/ https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_novgorod-148525236 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_novgorod-255157409 https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/156734810/ https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_novgorod-176062847 https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskayanedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_171_m_1032446839 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_novgorod-255997747 https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskayanedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1628502437 https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskayanedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_55_m_686568305

3.1.1 Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов

Объекты оценки в основном расположены в городе Великий Новгород и пгт Панковка Новгородской области.

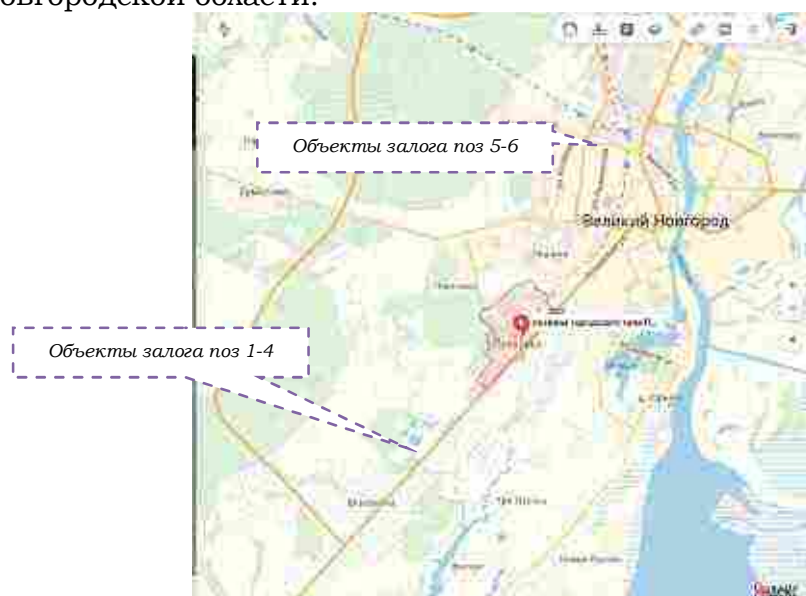


Рисунок 6. Местоположение (местоположение указано ориентировочно)

Великий Новгород (до 1999 года официальное название — Новгород. В настоящее время является сокращённым названием города) — город на северо-западе России.

Административный центр Новгородской области и Новгородского района, в который не входит, обладая статусом города областного значения и образуя городской округ Великий Новгород с единственным населённым пунктом в его составе. Город воинской славы.

Великий Новгород — один из древнейших и известнейших городов России — место призвания летописного Рюрика и зарождения российской государственности. В Средние века — центр Новгородской республики, а затем центр Новгородской земли в составе Киевской Руси и Русского царства.

При этом в 1136 году он стал первой вольной республикой на территории феодальной Руси (с этого момента, когда после сражения у Жданой горы князь Всеволод Мстиславич бежал с поля боя, полномочия новгородского князя были резко ограничены). Для отрезка времени начиная с 1136 года и заканчивая 1478 годом, когда Новгород утратил (в результате победы московского князя Ивана III Великого над новгородцами в московско-новгородской войне 1477—1478 гг.) политическую самостоятельность, по отношению к Новгородской земле принято применять термин «Новгородская республика» (правительство последней использовало обозначение **Господин Великий Новгород**).

Новгород не подвергся монгольскому нашествию; хотя он и платил дань Орде, но сохранил уникальные памятники древнерусской архитектуры домонгольского периода и был единственным из древних русских городов, избежавшим упадка и дробления в XI—XII вв.

Население Великого Новгорода — 222 868 чел. (2018); 90-е место в России, это около трети жителей области, площадь 90,08 км².

История

Официальной датой возникновения Новгорода принято считать 859 год; при этом основываются на поздней Никоновской летописи (составлена в XVI веке; сведений о закладке или строительстве Новгорода под этой датой в данном источнике нет). При этом в самой летописи не сказано об основании города именно в этот год, однако под годом 6367 (859 год) приводится запись о смерти Гостомысла, новгородского старейшины, что никак не может признаваться датой возникновения Новгорода. Автором официальной даты основания города стал историк М. Н. Тихомиров, выступивший с докладом на научной конференции в Новгороде накануне 1959 года, что позволило отметить в тот год 1100-летие Новгорода. В то же время, исходя из археологических данных, известно о заселении словенцами Приильменья как минимум с VII века (древнейшее изученное поселение — Городок на Маяте), которые создали в дальнейшем культуру новгородских сопков.

В арабских источниках X века упоминается пункт ас-Славийа (Слава, Салау), как один из трёх центров русов наряду с Куйабой (Киевом) и Артанией (идентификация последней неясна). Полагают, что речь идёт о предшествовавшем Новгороду «старом городе» ильменских словен. На роль такого «Старого города», иногда отождествляемого с эпическим Словенском, предполагают несколько поселений, среди которых самые вероятные — Рюриково городище и поселение на месте будущего Славенского конца. Самое раннее иностранное упоминание Новгорода (Немогард, Νεμογαρδᾶς) содержится в сочинении 949 года византийского императора Константина Багрянородного «Об управлении империей». По предположению Т. Н. Джаксон и Е. А. Рыдзевской, Новгород в скандинавских сагах называется Хольмгардом (Holmgård, Holmgarðr) — столицей Гардарики. Дословный перевод этого названия — «островной город» — также наводит на мысль о некоем «старом городе» на восточном берегу Волхова, так как к городу с центром на месте будущего Детинца скандинавское название едва ли применимо. В немецких источниках город назывался Острогардом. Также здесь происходят основные действия эпического литературного произведения XVII века «Сказания о Словене и Русе и городе Словенске» и былины о Садко.

Русские летописи дают разные версии возникновения города. По «Повести временных лет» (Лаврентьевский список) город существовал уже ко времени прихода Рюрика в 862 году и был основан ильменскими словенцами в ходе их расселения после

переселения с Дуная. По Ипатьевской летописи: «Словене же седоша около озера Илмера и прозвашася своим именем и сделаша город и нарекоша и Новгород».

Ярославово дворище

Почти любое обновление поселения у Ильменя затем воспринималось как создание «нового города». Рюрик, по ипатьевскому списку, сначала княжил в Ладоге и только после смерти братьев «пришед к Ильмерю и сруби городе над Волховом и прозваша и Новгород» (наблюдается некоторое противоречие с сообщением той же летописи об основании города словенами).

Новгородская I летопись младшего извода упоминает новгородцев в недатированные времена легендарного Кия.

Въ времена же Кыева и Щека и Хорива новгородстии людие, рекомии Словени, и Кривици и Меря: Словенѣ свою волость (свое княжение — во многих других летописях) имѣли, а Кривици свою, а Мере свою; каждо своимъ родомъ владыше...

Как показывают археологические данные, самые ранние из исследованных деревянных мостовых на территории современного Новгорода датируются 930-ми годами (по методике дендрохронологии). Радиоуглеродный анализ спилов с дубовых брёвен городни, обнаруженной на месте бывшей Пречистенской башни Новгородского кремля, показал, что укрепления на месте северной части Детинца существовали уже во второй-третьей четверти X века. Культурный слой IX — начала X веков в Новгороде не обнаружен. Радиоуглеродный анализ образцов сруба предшественника Великого моста, пересекавшего русло Волхова между Никольским собором и утраченным собором Бориса и Глеба, показал, что он был построен в X веке — его возраст может составлять ок. 1060 лет.

Для истории складывания средневекового Новгорода полезны данные по Рюрикову городищу (в черте города с 1999 года) в 2 км к югу от исторической части Новгорода, где поселение датируется с VIII—IX века.

Вместе с тем смешанный культурный слой глубже деревянных мостовых в Новгороде достигает 30 см и включает предметы, которые можно датировать временем и ранее VIII века. Проблема додендрохронологического культурного слоя Новгорода остаётся спорной:

Открытые во всех трёх местах древнейшие (ранние) мостовые датируются серединой — второй половиной X века, однако ниже повсеместно залегают более или менее значительные прослойки более раннего времени, к сожалению, хронологически неоднородные, что обычно для ранних городских напластований, когда тонкие поначалу отложения легко перемешиваются под ногами первых поколений жителей. В любом случае начало заселения древнейших (раннесредневековых) участков Новгорода возможно относить по крайней мере к первой половине X века.

5 июля 1944 года Указом Президиума Верховного Совета СССР была образована Новгородская область. Превращение Новгорода в административно-хозяйственный центр области благотворно сказалось на ускорении его восстановления. 1 ноября 1945 года Новгород был включён в число пятнадцати городов, подлежащих первоочередному восстановлению. Кроме того, выносятся специальное постановление о реставрации памятников архитектуры. Одним из первых был восстановлен памятник Тысячелетие России; памятник был вновь торжественно открыт ещё 5 ноября 1944 года.

Первые годы восстановления Новгорода были самыми тяжёлыми для горожан. Им приходилось жить в землянках, подвалах. Отсутствовали необходимые строительные материалы, ощущался острый недостаток в рабочих-строителях. Из-за недостатка материалов на кирпичи были разобраны сохранившиеся коробки здания Городской думы и торговых рядов на Ярославовом дворище. Была наполовину разобрана аркада Гостиного двора, однако после вмешательства историков она была восстановлена и в настоящее время формирует неповторимый облик Торговой стороны со стороны реки Волхов.

Троицкий раскоп в Великом Новгороде

Восстановительные работы в Новгороде не могли проводиться без генерального плана. К работе над проектом генплана был привлечён архитектурный коллектив, возглавляемый академиком А. В. Щусевым. В основу генплана города был положен

принцип органического сочетания нового строительства с памятниками древнерусского зодчества путём активного включения последних в современную застройку города. Проект генплана был утверждён 22 декабря 1945 года Советом Министров РСФСР. Данный генплан был реализован далеко не полностью — в дальнейшем в центре города появилось высотное строительство, промышленные предприятия, ради экономии строились здания типовой архитектуры. Из наиболее знаковых построек того времени следует выделить здание железнодорожного вокзала, построенного по проекту архитектора И. Г. Явейна в 1953 году.

Наличие больших свободных площадей и пустырей после разборки завалов разрушенных зданий в центре города позволило начать в послевоенные годы обширные археологические исследования. Результатом этих исследований стали многочисленные находки предметов древнерусского искусства и повседневного быта, которые во многом изменили наши представления об истории древнего Новгорода. Одной из важнейших находок стало открытие 26 июля 1951 года первой берестяной грамоты. Археологические исследования в настоящее время продолжаются.

На территории музея народного деревянного зодчества «Витославицы»

К 1953 году промышленное производство Новгорода превысило довоенный уровень. В 1950—70-е гг. проводятся основные реставрационные работы памятников архитектуры. Город получает известность как центр всесоюзного и международного туризма.

В последующие годы происходит промышленное развитие города — создаются предприятия электронной промышленности; в 1967 году первую продукцию даёт новгородский химический комбинат. Строятся новые жилые районы с многоэтажной застройкой (Западный, Северный).

В 1964 году неподалеку от древнего Юрьева монастыря на берегу озера Мячино началось создание музея народного деревянного зодчества «Витославицы».

6 ноября 1975 года Указом Президиума ВС РСФСР в городе образованы Ленинский и Октябрьский районы.

23 июня 1983 года Указом Президиума Верховного Совета СССР за успехи, достигнутые трудящимися города в хозяйственном и культурном строительстве, активное участие в борьбе с немецко-фашистскими захватчиками в годы Великой Отечественной войны Новгород был награждён орденом Трудового Красного Знамени.

22 сентября 1989 года Указом Президиума ВС РСФСР районное деление в Новгороде ликвидировано.

Экономика

На территории химического комбината ОАО «Акрон»

Экономика Великого Новгорода характеризуется стабильным ростом. В Великом Новгороде формируется большая часть валового регионального продукта (около 80 %), осваивается около 40 % региональных инвестиций. Вклад Великого Новгорода в ВРП области в 2012 году составил 97,1 млрд рублей — в расчёте на душу населения 441,3 тыс. рублей.

Город в 1993 году стал членом торгово-экономической организации «Ганзейский союз Нового времени», первым среди российских городов. В Великом Новгороде в 2015 году сформировано бюро экономической Ганзы, которое будет площадкой для активного сотрудничества русских ганзейских городов России и европейской Ганзы.

Основные характеристики бюджета Великого Новгорода на 2018 год:

прогнозируемый общий объем доходов бюджета Великого Новгорода в сумме 4 772 217,519 тыс. рублей;

общий объем расходов бюджета Великого Новгорода в сумме 5 054 389,803 тыс. рублей;

прогнозируемый дефицит бюджета Великого Новгорода в сумме 282 172,284 тыс. рублей.

Промышленность

Промышленность является наиболее устойчивым и динамичным сектором экономики Великого Новгорода, в котором на протяжении ряда лет отмечается устойчивая положительная динамика. На её долю приходится до 70 % от всего объёма отгруженных товаров и оказанных услуг по Великому Новгороду и 60 % всего промышленного производства области. В структуре промышленности города доля обрабатывающих производств составляет около 90 %, производство и распределение электроэнергии, газа и воды — 10,0 %, доля добычи полезных ископаемых незначительна.

В структуре обрабатывающей промышленности химическое производство составляет 52,9 % от всего объёма отгружаемой продукции, производство пищевых продуктов — 16,4 %, целлюлозно-бумажное производство и полиграфическая деятельность — 10,6 %, машиностроение, радиоэлектронная промышленность и автотранспортное производство — 10,3 %, металлургическое производство — 5,8 %, деревообработка — 2,5 %.

Объём отгруженной продукции крупными и средними предприятиями обрабатывающей промышленности города составил:

в 2007 году — 45,2 млрд рублей;
в 2008 году — 60 млрд рублей;
в 2009 году — 51,6 млрд рублей;
в 2010 году — 59,6 млрд рублей;
в 2011 году — 71,9 млрд рублей;
в 2012 году — 76,2 млрд рублей;
в 2013 году — 77,3 млрд рублей;
в 2014 году — 79,2 млрд рублей;
в 2015 году — 103,1 млрд рублей.

Крупные промышленные предприятия

Производственный и промышленный потенциал города фактически определяет первая десятка наиболее крупных предприятий промышленности, таких как ОАО «Акрон», ООО «Амкор ТП Новгород», ООО «Мон' Дэлис Русь», ЗАО «Новгородский металлургический завод», группа предприятий «Сплав», ЗАО «Лактис», группа компаний «Адепт», ОАО «Дека», ЗАО «Волховец», ОАО «ОКБ-Планета», ОАО "НПП ПО «Квант», ОАО "НПП «Старт», ООО «Пауэрз» и ряд других предприятий, на которых производится 80 % всего объёма промышленной продукции.

Потребительский рынок и рынок услуг

Оборот розничной торговли за 2015 год составил 56,6 млрд руб, объём платных услуг (без субъектов малого предпринимательства) — 9,3 млрд рублей, оборот общественного питания составил 2,6 млрд рублей.

В формате супермаркетов в городе работают федеральные торговые сети «Пятёрочка», «Дикси», «Магнит», «7Я семья», «Fix Price», «SPAR», «Полушка», магазины торговых сетей «Разница» и «Тележка» из г. Тверь, а также новгородские сети супермаркетов «Квартал», «Осень», «Август».

В Великом Новгороде работает несколько торговых центров в формате гипермаркет: магазины федеральных сетей «Лента» (гипермаркеты на улицах Великая и Псковская), «Магнит» (гипермаркеты на улицах Державина и Кочетова), гипермаркет «Тележка» на ул. Германа, на улице Ломоносова открыт торгово-развлекательный центр «Мармелад», где расположен гипермаркет «Карусель».

Помимо многочисленных ресторанов, кафе, баров и прочих пунктов общественного питания, которые предлагают как традиционную русскую кухню, так и зарубежную, в городе открыты рестораны быстрого питания McDonalds, Subway и KFC.

Бытовая техника и электроника представлена в магазинах торговых сетей «Эльдорадо», «Кей», «М.Видео», «DNS», «Юлмарт», «Техносила», «Калинка», «Ситилинк», «Сотмаркет» и многих других.

Муниципальные финансы, уровень жизни и рынок труда

Среднемесячная номинальная заработная плата в экономике города (без учёта организаций, относящихся к субъектам малого предпринимательства) в 2015 году составила 32,3 тыс. рублей и возросла на 3,6 % в сравнении с предыдущим годом.

Экономические проблемы, обусловленные сложными макроэкономическими и геополитическими условиями настоящего времени, оказывают значительное влияние на рынок труда Великого Новгорода. За 2015 год численность безработных граждан увеличилась с 1634 до 2147 человек, уровень безработицы возрос с 1,24 % до 1,6 % к численности трудоспособного населения. Массовых увольнений в истекшем году не наблюдалось, однако с октября 2015 года было отмечено увеличение числа граждан, обратившихся в службу занятости населения и признанных безработными. Данная ситуация связана с оптимизацией штатной численности предприятий, перехода ряда хозяйствующих субъектов на режим неполного рабочего времени и снижением количества заявленных вакансий в ГОКУ «Центр занятости населения Великого Новгорода и Новгородского района».

Бюджет Великого Новгорода в 2015 году исполнен по доходам в сумме 4 473,5 млн рублей, по расходам в сумме 4 685,4 млн рублей.

Транспорт

Основные статьи: Новгородский автобус, Новгородский троллейбус, Новгород-на-Волхове, Новгород (аэропорт), Кречевицы (аэропорт)

Автобус ЛиАЗ-5256 на остановке у ж/д вокзала

Великий Новгород — это крупнейший транспортный узел области. С Москвой и Санкт-Петербургом город связывает федеральная автомагистраль «Россия» Е 105 М10, с Псковом — федеральная автодорога А116, с Лугой — региональная трасса Р47. Для уменьшения количества транзитного транспорта, следующего по автомагистрали «Россия», в 1981 году была построена Новгородская объездная дорога. В 1990-х гг. была построена объездная дорога, связывающая трассы на Лугу и Псков.

Новгород Великий обладает развитой дорожно-уличной сетью: в городе насчитывается 296 улиц общей протяжённостью 182 км. В 2009 г. в городе насчитывалось около 80 тыс. автомобилей.

Как крупный город, Великий Новгород в последние годы столкнулся с проблемой резко возросшего количества автотранспорта — по словам губернатора С. Митина, за последние четыре года в три раза увеличилось количество только легковых автомобилей. Главные городские магистрали (особенно в центре города) зачастую не справляются с потоком машин. В разработанном Генеральном плане города предусмотрено строительство системы объездных магистралей, призванных разгрузить центр города от автотранспорта. В соответствии с ним, в 2016 году завершено строительство третьего автомобильного моста через реку Волхов в створе Лужского шоссе. Последняя построенная крупная городская магистраль — Колмовская набережная (завершена в 2009 году).

Троллейбус ЗиУ-9 у ж/д вокзала

В последние годы в Великом Новгороде увеличивается количество жителей, использующих велосипеды в качестве средства передвижения. Однако существующих велодорожек сильно не хватает — велосипедисты вынуждены использовать для проезда пешеходные тротуары и проезжую часть улиц, что создаёт угрозу дорожно-транспортных происшествий. В дальнейшем планируется обустроить велодорожками все реконструируемые и вновь строящиеся городские магистрали.

Общественный транспорт представлен в городе автобусами, троллейбусами и маршрутными такси.

Великий Новгород — крупный железнодорожный узел с направлениями на Чудово, Санкт-Петербург и Лугу. В городе три станции: Новгород-на-Волхове (Новгород-Пассажирский), Новгород-Лужский, Предузловая-Павловская, — и два остановочных пункта: Менделеевская и Новгород-Депо (Депо). В ближайшем пригороде имеется крупный узел-разъезд 64 км, через который ежедневно осуществляются десятки отправок грузовых составов с продукцией и сырьём «Акрона». Электрификация чудовского направления осуществлена в 1991 году.

До Санкт-Петербурга можно добраться скоростным поездом «Ласточка» (2 раза в сутки), пригородным электропоездом (1 раз в сутки), пригородным поездом на тепловозной тяге, курсирующим до Витебского вокзала (1 раз в неделю), или с автовокзала (интервал 30 мин — 1 час). Также предоставляют свои услуги частные компании. До Москвы курсирует ночной скорый поезд (1 раз в сутки) и поезда «Сапсан» от ж/д станции Чудово-Мск. Летом действует пригородное сообщение с городом Лугой. Также от Новгорода ходит «Ласточка» до Петрозаводска. Единственным транзитным поездом является поезд Мурманск—Минск (с беспересадочными вагонами до Пскова, Бреста и Гомеля) формирования Белорусской железной дороги, у которого в Новгороде предусмотрена обязательная смена локомотивной тяги и направления движения. Ранее через Новгород курсировали украинские поезда Мурманск—Киев и Мурманск—Харьков, ныне отменённые.

Водный транспорт имеет в Новгороде богатую историю. Сам город возник на пересечении исторических водных путей «из варяг в греки» и Волжского. Наличие судоходных рек предопределило развитие Новгорода как важнейшего торгового пункта Руси. В XVIII—XIX вв. Новгород являлся одним из пунктов Вышневолоцкой водной системы. В XX в. водный транспорт потерял в городе своё прежнее значение. В настоящее время новгородским речным портом осуществляются различные грузоперевозки, организуются экскурсии по реке Волхов и озеру Ильмень.

Великий Новгород — один из немногих региональных центров России, не имеющий своего аэропорта. Ранее действовавший аэропорт «Юрьево» закрыт (полёты не осуществляются с 2004 года), на территории бывшего аэропорта осуществляется жилищное строительство (микрорайон «Аркажская слобода»). Планируемое строительство аэропорта на базе аэродрома «Кречевицы» в настоящее время фактически заморожено..

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4

3.1.2 Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов

Приток внешних инвестиций, прежде всего, способствует развитию конкурентоспособности экономики региона, является одним из основных резервов роста инвестиций в основной капитал и закладывает основы динамичного развития областной экономики на перспективу.

На вновь организуемых предприятиях внедряются технологии мирового уровня. На создаваемых высокопроизводительных высокооплачиваемых рабочих местах персонал приобщается к культуре современного производства. Увеличение выпуска продукции и созданные рабочие места расширяют налогооблагаемую базу и наполняют бюджеты всех уровней, что, в свою очередь, служит решению социально-экономических проблем в регионе.

В силу недостаточности внутренних источников финансирования руководством области в начале экономических преобразований в стране было принято решение о привлечении внешних инвестиций.

При формировании инвестиционной стратегии были учтены базовые составляющие привлекательности территории:

выгодное географическое положение;

благоприятная инвестиционная среда (льготное инвестиционное законодательство, сложившаяся структура поддержки бизнеса, отсутствие административных барьеров и др.);

развитая транспортная сеть;

разветвленная система телекоммуникаций.

Административный ресурс в регионе ориентирован на обслуживание предпринимателей, сопровождение инвестиционных проектов с целью более быстрой их реализации и оказания содействия в разрешении различных проблем регионального и федерального уровня, на создание комфортных условий ведения бизнеса.

Принципы инвестиционной политики

Инвестору гарантируются:

информационная открытость инвестиционного процесса;
 организация взаимодействия инвесторов и заинтересованных структур;
 унифицированность публичных процедур;
 сбалансированность частных и публичных интересов;
 объективность и неизменность принимаемых решений;
 доброжелательность во взаимоотношениях с участниками инвестиционного

процесса;

простота, ясность и стабильность инвестиционного законодательства;
 презумпция добросовестности инвесторов;
 прозрачность принятия инвестиционных решений.

Инвестиционная политика Правительства области направлена на оптимизацию структуры притока внешних инвестиций по видам экономической деятельности, повышению бюджетной и социальной эффективности привлекаемых инвестиций и на увеличение притока инвестиций в приоритетные секторы региональной экономики.

Приоритетные направления привлечения инвестиций в экономику области

машиностроение;

лесопромышленный комплекс (создание вертикально-интегрированных структур);

туристическая индустрия;

агропромышленный комплекс;

энергетика на альтернативных видах топлива;

транспорт, в том числе водный;

жилищное строительство, производство строительных материалов;

добыча и переработка общераспространенных полезных ископаемых;

производство фармацевтических препаратов.

Обозначенные приоритетные направления, согласуются со схемой территориального планирования и стратегией развития Новгородской области до 2030 года.

3.1.3 Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относятся объекты оценки

Земельный фонд Российской Федерации

Земли, находящиеся в пределах Российской Федерации, составляют земельный фонд страны.

Согласно действующему законодательству и сложившейся практике, государственный учет земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям.

Целью государственного учета земель является получение систематизированных сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель в границах территорий, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

Категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в состав земель Российской Федерации входит семь категорий земель:

-земли сельскохозяйственного назначения;

-земли поселений;

-земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,

-информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, - безопасности и земли иного специального назначения;

-земли особо охраняемых территорий и объектов;

-земли лесного фонда;

-земли водного фонда;

-земли запаса

Земли сельскохозяйственного назначения – это земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

ООО «Элит – Оценка» г. Ростов-на-Дону, ул. Греческого города Волос, 6, оф. 609, т. 2012801, 2644566

Отчет об оценке рыночной стоимости права требования

Земли данной категории выступают как основное средство производства продуктов питания, кормов для скота, сырья, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в субъектах Российской Федерации в составе земель сельскохозяйственного назначения формируется фонд перераспределения земель. В фонд включаются земельные участки сельскохозяйственного назначения в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота.

Землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.

В *земли промышленности*, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения включены земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач.

В соответствии с действующим законодательством к *землям особо охраняемых территорий* и объектов относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение. В состав земель этой категории входят особо охраняемые природные территории, занимаемые государственными природными заповедниками, национальными и природными парками, государственными природными заказниками, памятниками природы, дендрологическими парками, ботаническими садами, лечебно-оздоровительными местностями и курортами. Кроме природных территорий в категорию земель входят земельные участки, занятые объектами физической культуры и спорта, отдыха и туризма, памятниками истории и культуры. Для этих земель установлен режим особой охраны. В целях обеспечения их сохранности они изымаются из хозяйственного использования полностью или частично.

К *землям лесного фонда* относят лесные и нелесные земли. Лесные земли представлены участками, покрытыми лесной растительностью, и участками, не покрытыми лесной растительностью, но предназначенными для ее восстановления (вырубки, гари, участки, занятые питомниками и т. п.). К нелесным отнесены земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства (просеки, дороги, и др.).

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации к категории *земель водного фонда* относятся земли, занятые водными объектами, землями водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделенные под полосы отвода и зоны охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

Землями запаса являются земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Земельные угодья – это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

Земельные угодья делятся на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья в соответствии с действующими нормами и правилами, принимаемыми на государственном и ведомственном уровнях.

Сельскохозяйственные угодья включают:

- пашню;
- залежь;
- кормовые угодья (сенокосы и пастбища);
- многолетние насаждения.

Несельскохозяйственные угодья подразделяются на:

- земли под водой, включая болота;
- лесные земли и земли под древесно-кустарниковой растительностью;
- земли застройки;
- земли под дорогами;
- нарушенные земли;
- прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации).

Учету подлежат также земли, предоставленные для северного оленеводства. Оленьи пастбища представляют собой территории, расположенные в таких природных зонах, как тундра, лесотундра и северная тайга, и растительный покров которых пригоден в качестве корма для северного оленя. Оленьи пастбища отнесены к землям различных категорий и могут учитываться в составе таких угодий, как – лесные земли, земли под древесно-кустарниковой растительностью и болотами, а также нарушенные и прочие земли.

Кроме традиционного учета земель по категориям и угодьям в настоящее время, когда земля может находиться в различных формах собственности, идет процесс разграничения государственной собственности на землю, учет осуществляется по категориям и формам собственности.

В соответствии с действующим законодательством земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. На праве частной собственности земля принадлежит гражданам и юридическим лицам. В государственной собственности находятся земли, не переданные в собственность граждан, юридических лиц, муниципальных образований. Государственная собственность состоит из земель, находящихся в собственности Российской Федерации, и земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации. Земли, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, являются муниципальной собственностью.

На первом этапе земельной реформы при реорганизации сельскохозяйственных предприятий земли передавались в коллективную (совместную или долевую) собственность.

Впоследствии земли реорганизованных предприятий передавались в собственность гражданам с выдачей им свидетельств о праве собственности на земельные доли.

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определяет земельную долю, как долю в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Права граждан на земельные доли возникли в ходе земельной реформы в результате приватизации сельскохозяйственных угодий сельскохозяйственных коммерческих организаций.

Земельная доля имеет размер, определенный в гектарах и балло-гектарах, учитывающих не только размер земельной площади, но и ее качество, и не ограничена на местности.

Невостребованными признаются земельные доли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства о праве собственности на земельные доли

либо, получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению земельными долями.

На спрос данного типа недвижимости влияют следующие количественные и качественные характеристики для земельных участков:

- Общая площадь земельных участков
- Зарегистрированные права в отношении объектов;
- Расположение объектов относительно областного центра;
- Наличие коммуникаций;
- Наличие строений;
- Разрешенное использование

Рынок недвижимости

Рынок недвижимости как средство перераспределения объектов недвижимости между собственниками и пользователями с помощью традиционных рыночных методов на основе конкурентного спроса и предложения. Рынок недвижимости встроен в общую систему рынков страны и является неотъемлемой частью инвестиционного и товарного рынков. Более бизнеса, рынок недвижимости является одним из наиболее значимых для экономики страны в целом.

Существование рынка недвижимости обеспечивает: устойчивые потоки доходов от инвестиций в недвижимость; рост стоимости активов в долгосрочном и краткосрочном периодах; возможность перераспределения объектов недвижимости между собственниками и пользователями; защиту капитала от инфляции.

Развитие рынка недвижимости зависит от большого количества факторов, в том числе таких, как спрос и предложение, законодательная система страны, демографические факторы и т.д.

Рынок недвижимости имеет ряд технических и социально-экономических особенностей, которые выделяют его среди других рынков и влияют на его развитие, функционирование, формирование цен на объекты недвижимости. Можно выделить следующие наиболее важные особенности рынка:

Величина спроса на объекты недвижимости определяется многочисленными факторами — экономическими, социальными, административными, географическими, историческими, окружающей средой и т.д.

Спрос на объекты недвижимости не взаимозаменяем и индивидуализирован вследствие особенностей индивидуальных предпочтений покупателей, что затрудняет достижение рыночной сбалансированности.

Предложение на рынке недвижимости характеризуется низкой эластичностью, что во многом связано с длительным жизненным циклом объектов недвижимости.

Достаточно длительный период экспозиции недвижимости обусловлен низкой ликвидностью объектов.

Высокий уровень трансакционных издержек (или издержек обмена) вызван сложностью сделок с недвижимостью.

Большинство сделок на рынке недвижимости должно проходить государственную регистрацию, что также увеличивает период экспозиции, трансакций и иные издержки и снижает ликвидность объектов.

Информация о рынке и об объектах не столь открыта, как на других рынках. Многие сделки с недвижимостью носят конфиденциальный характер.

Вложение капитала в недвижимость сопровождается последующими расходами на поддержание объекта недвижимости в нормальном функциональном состоянии (эксплуатационные и ремонтные расходы), на уплату налогов за владение недвижимостью и сборов при заключении рыночных сделок.

Такие особенности рынка недвижимости, как уникальность каждого объекта, специфичные условия финансирования, сложные юридические правила функционирования, низкая ликвидность объектов, дают основание утверждать, что рынок недвижимости — это рынок несовершенной конкуренции.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и делится по видам финансовых активов, регионам, функциональному назначению объектов и другим признакам. Сегментация рынка недвижимости очень важна, так как позволяет более точно отслеживать и прогнозировать состояние рынка в разрезе отдельных сегментов. Кроме того, многие сегменты рынка недвижимости развиваются самостоятельно. Основные критерии сегментации рынка недвижимости: географический (международный, региональный, локальный и местный рынки), по товарным секторам (рынок объектов недвижимости, рынок работ и услуг), по степени готовности к эксплуатации (рынок готовых объектов недвижимости, рынок незавершенного строительства), по новизне объекта (первичный, вторичный рынок), по идю сделок (рынок купли-продажи, рынок аренды, ипотеки, вещных прав), по виду объектов (рынок земельных участков, жилых помещений, нежилых помещений, рынок предприятий). Наиболее значимой является сегментация рынка недвижимости по виду объектов, так как объекты недвижимости не являются взаимозаменяемыми и соответственно рынки указанных объектов развиваются практически самостоятельно.

Важнейшей особенностью рынка недвижимости является ограниченное число продавцов и покупателей объектов недвижимости. Вследствие высокой рыночной стоимости на объекты недвижимости емкость рынка может быть чрезвычайно высокой. Еще одной особенностью рассматриваемого рынка является характер потребительского спроса.

На спрос данного типа недвижимости влияют следующие количественные и качественные характеристики для коммерческой недвижимости:

- Общая площадь существующих улучшений;
- Общая площадь земельного участка;
- Зарегистрированные права в отношении объектов;
- Расположение объектов в пределах города;
- Статус населенного пункта;
- Физическое состояние улучшений;
- Состояние отделки;
- Наличие коммуникаций (отопления)
- Наличие ограждения;
- Наличие ПГМ

3.2 Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Сегментирование коммерческой недвижимости

Недвижимость можно классифицировать по разным признакам: по назначению, по целям владения, по степени специализации, по видам собственности, по степени готовности к эксплуатации. Так, в 90-х годах уже прошлого века эксперты предложили так называемую «укрупненную» классификацию объектов недвижимости. По ней вводился термин искусственные объекты. Сюда предлагалось причислять специальные здания и сооружения:

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);
- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
- специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.

Общепринятая классификация коммерческих объектов недвижимости, которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости, делит все здания и помещения на сегменты - офисной, торговой и складской недвижимости. В каждом из сегментов выделяются классы и даже подклассы. Здесь оговоримся: четкого понимания классности объектов как не было так и нет.

Офисная недвижимость преобладает в структуре рынка коммерческой недвижимости. Например, если брать период с 2007 по 2011 гг., то за четыре года она сократилась почти на 12 процентных пунктов, за счет более динамичного увеличения предложения торговых и складских площадей. По прогнозам специалистов, в 2012-2013 гг. объем предложения офисных площадей, который пока не покрывает спрос, будет расти увеличивающимися темпами, хотя не так динамично, как два других сегмента рынка.

На втором месте в структуре рынка коммерческой недвижимости находится складская недвижимость. Ее доля за четыре года практически не изменилась.

Сегмент торговой недвижимости - самый динамичный в структуре рынка коммерческой недвижимости. Основной тенденцией 2007-2011 гг. стала его децентрализация. Высокая динамика увеличения объема предложения торговых площадей обусловлена высоким спросом на площади в торговых центрах, а также самой высокой ставкой капитализации по сравнению с остальными сегментами коммерческой недвижимости. Офисные помещения

До недавнего времени основной классификацией офисных площадей было деление их на три (А, В, С) или четыре класса (плюс D).

Объекты класса «А» — это современные бизнес-центры, построенные по проекту известного архитектора девелопером с отличной репутацией и определенным опытом работы в данной области.

Помещения в таких зданиях отличаются оптимальными планировочными решениями и высоким качеством отделки. Само здание оснащено новейшими инженерными системами, решением всех вопросов по его эксплуатации занимается профессиональная управляющая компания.

Для арендаторов создана развитая инфраструктура, подземный паркинг предполагает наличие как минимум одного машино-места на 60 кв.м. арендуемых площадей.

Для офиса класса «В» значимо, чтобы там был сделан хороший ремонт, существовала круглосуточная охрана и производился контроль доступа в помещения, а также чтобы исправно функционировали службы управления объектом.

Класс «С» объединяет здания бывших НИИ, гостиниц, учебных заведений и другие административные объекты, помещения на первых этажах и в подвалах жилых домов. Как правило, все бытовые вопросы, в том числе касающиеся охраны, арендаторы решают сами.

Присвоение бизнес-центру класса, обозначаемого совокупностью символов «ABC», обозначает, что этот объект по местоположению относится к классу «А», по типу и техническому уровню здания - к классу «С», по уровню управляющей компании - к классу «В», но при этом интегральный класс объекта - «С».

При неполном соответствии здания указанным характеристикам в пределах каждой из категорий определенного класса, допускается рассмотрение альтернативы преимуществ здания и возможное отнесение его к этому классу в случае подтверждения возможной равноценности характеристик.

Присвоенные классы могут изменяться. По мере строительства новых офисных центров класса «А» и устаревания существующих офисных центров им может быть присвоен более низкий класс, например не «В», а «С», или, наоборот, по мере модернизации здания класс бизнес-центра может стать выше.

Если наряду с «С» выделяется еще и класс «D», то основная разница между ними заключается в качестве помещений, используемых под офисы, наличии в них хотя бы косметического ремонта. К классу «D» иногда относят все подвалы зданий.

Новая система стандартов

В 2011 году ведущие российские консалтинговые компании анонсировали новую систему стандартов для офисной недвижимости. При этом в расчет принимали только качественные офисные площади, подразделяемые на три класса: «А», «В», «В+».

Главное отличие новой классификации — в более структурированных критериях оценки. Все параметры поделены на группы, в каждой из которых есть определенный набор обязательных и желательных характеристик. Например, для класса А необходимо соответствие объекта таким требованиям:

- наличие центральной системы управления зданием;
- возможности устанавливать индивидуальный климатический режим для каждого офисного блока;
- современные системы пожарной безопасности;
- высококачественные скоростные лифты ведущих мировых производителей;
- два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора;
- современные системы безопасности и контроля доступа в здание;
- высота потолков не менее 2,7–2,8 м;
- планировка этажа открытая;
- шаг колонн не менее шести метров.

Сюда можно добавить возможность установки полноценного фальшпола, качественную и презентабельную отделку помещений общего пользования, входной группы и фасада, хорошее расположение, отсутствие рядом объектов, оказывающих негативное влияние на его имидж, удобный подъезд к зданию и его транспортная доступность, подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с внутренним переходом к дому.

Здания класса «В+» должны отвечать как минимум десяти обязательным и восьми факультативным из вышеперечисленных требований, а для категории «В» будет достаточным наличие шести обязательных и восьми факультативных параметров.

Торговая недвижимость

В сегменте торговых центров России до сих пор не принято единой классификации, адаптированной под российские условия. Поэтому для классификации торговых центров российские аналитики предпочитают использовать европейскую классификацию. В основе этой классификации лежат:

- величина торговых площадей;
- зона охвата торгового центра;
- состав арендаторов;
- специфика продаваемых товаров.

Во всех случаях тип ТЦ и его специализация определяются составом арендаторов и размером торговой зоны. Разработка архитектурно-планировочных решений, а также сдача площадей торгового центра в аренду – брокеридж – проводятся на основании концепции торгового центра. Концепция торгового центра должна отражать:

- целевые группы покупателей («портрет покупателя»);
- тип торгового центра;
- состав арендаторов («якоря», «мини-якоря», сопутствующие).

Согласно европейской классификации, выделяют 4 вида торговых центров:

- микрорайонный торговый центр (Neighborhood Shopping Center);
- окружной торговый центр (Community Shopping Center);
- региональный центр (Regional Center);
- суперрегиональный центр (Super Regional Center).

Микрорайонный торговый центр (Neighborhood Shopping Center) осуществляет продажу товаров повседневного спроса (продукты питания, лекарства и т. п.) и оказывает бытовые услуги, в которых возникает ежедневная потребность у покупателей торговой зоны центра.

В микрорайонном торговом центре «якорем» служит супермаркет, к другим значимым арендаторам в этом центре относятся аптека и универсальный магазин. Часто центры, не включающие в себя супермаркет, но схожие по общей арендной площади с микрорайонными центрами, носят название микрорайонных торговых центров.

Типичная для микрорайонного торгового центра площадь, на которой представлены все присущие ему функции, составляет около 5000 кв.м., но в принципе она может составлять от 3000 до 10000 кв.м.

Окружной торговый центр - промежуточная категория: некоторые микрорайонные центры могут развиваться до уровня окружных, в то время как некоторые окружные могут стать региональными.

Типичная торговая площадь окружного торгового центра — примерно 15000 кв.м., но в целом она может составлять от 10000 до 30000 кв.м. Он, как правило, обслуживает население в 10—20 минутах езды от него.

Площадь регионального центра составляет 40000 кв. м, при этом она может варьироваться от 30000 до 100 000 кв.м. Обычно такой центр включает в себя: молл, крытую торговую галерею с искусственным климатом, модные товары. Число «якорей» от двух — на 50—70% площадей. Зона охвата такого ТЦ находится в диапазоне 9—27 км. Типичная площадь суперрегионального торгового центра составляет 80000 кв.м., при этом она может варьироваться от 50000 до более чем 200 000 кв.м. Такой центр аналогичен региональному по размеру, но разнообразнее по ассортименту товаров. Основными арендаторами выступают три и более универмага полного ассортимента. Они могут занимать 50—70% всех арендопригодных площадей. Региональные и суперрегиональные торговые центры привлекают покупателей тем, что они предлагают большой ассортимент товаров и услуг. Они не отличаются по своим функциям, различие состоит только в силе привлечения покупателей.

Подтипы торговых центров

Выделяют и типы торговых центров. Их множество: специализированный торговый центр (Spicality Shopping Center), фестивальный (Festival Center), пауэр центр (Power Center), аутлет центр (Outlet Center), торговый центр моды (Fashion Center), дискаунт-центр (Off-price Center), торгово-развлекательный центр (Retail – entertainment Center) и т.д. То есть название торгового центра зависит от его назначения или видов предлагаемых в нем товаров и услуг. В любом случае, даже если принимать во внимание различные вариации, основной состав арендаторов определяет тип торгового центра. Размеры самого здания и участка, на котором оно расположено, планировка торгового центра лишь частично определяют тип торгового центра.

Производственно-складские помещения

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют две системы стандартов.

Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам «А», «В», «С», «D», причем, в категориях «А» и «В» есть два подкласса (А и А+, В и В+). В соответствии со второй также выделяют четыре класса (А, В, С, D), однако здесь существует тщательная детализация, в результате чего категории выглядят так: «А1», «А2», «В1», «В2», «С1», «С2», «D». Обе системы базируются на одних и тех же принципах, отличаясь лишь набором характеристик, необходимых для отнесения объекта к тому или иному подклассу.

В обеих классификациях отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям:

- близость основных транспортных артерий;
- возможность адаптации под любые виды товара;
- высокая скорость оборота;
- гарантия сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. К таким помещениям подходят практически с той же меркой, что и к складским комплексам категорий «А+» и «А1», за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью).

В класс «В» включены объекты, возведенные в доперестроечный период.

К классу «С» относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады.

Класс «D» - это здания, которые не были созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию.

Гостиничная недвижимость как коммерческая стоит особняком.

Гостиничный сегмент становится более привлекательным для инвесторов как вследствие снижения доходности в других сегментах, так и за счет предоставления городом льгот для гостиничных проектов. Здания гостиниц эксперты делят по «звездам». Раздача же «звезд» напрямую зависит от класса гостиничных номеров – люкс, полулюкс и т.д. Однако споры о том, считать ту или иную гостиницу четырехзвездочной или пяти в среде экспертов гостиничной отрасли не утихают. Российский гостиничный комплекс весьма разнороден и в отличие от других сегментов коммерческой недвижимости гостиницы (особенно международные сетевые) практически никогда не идут на открытое снижение расценок на номера. Такова особенность этого рынка по сравнению с офисными или торговыми комплексами.

<http://www.profi71.ru/articles/30>

В настоящее у «Россельхозбанка» находится следующее залоговое имущество:

Таблица № 15

№	№ Договора	Наименование объекта
1	140800/0063-6.4 от 14.10.2014	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 3015 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:94. Разрешенное использование: здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры.
2	150800/0047-7.1 от 25.08.2015	Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114
		Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 15 435 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:93. Разрешенное использование: для строительства холодильного склада
		Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м.
3	150800/0047-12 от 25.12.2015	Здание котельной цельнометаллическое. Утепление сэндвич-панель. Площадь основания здания до 150 м2. Основание ж/б плита толщиной 200 мм. Система вентиляции и отопления. Дымовая двуствольная труба Н=12 м
4	150800/0047-7.9 от 24.03.2016	Объект незавершенного строительства, степень готовности 31%, общей площадью 1484,6 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:119

В залоге ПАО Банк ВТБ находятся следующие объекты:

Таблица № 16

№	Наименование объекта	Собственник
5	Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадь. 1677,1 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012. Разрешенное использование: П-П1 (деловая зона обслуживания производства) по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126	ЗАО «Рыбный двор»
6	Здание магазина, общей площадь. 56,8 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 158 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:9. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства магазина рыбпродуктов по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126	Хитров Станислав Дмитриевич

Имущество расположенное по адресу: Новгородская область, г Великий Новгород и рпг Панковка.

Строения можно классифицировать по их состоянию на следующие группы:

- хорошее (к этой группе мы отнесли современные объекты недвижимости в хорошем состоянии, которые были построены в 2001-2015 годах));
- неудовлетворительное (к этой группе мы отнесли недостроенные объекты недвижимости,).

Здания можно классифицировать по их типу на следующие группы:

- производственная недвижимость (к этой группе мы отнесли объекты недвижимости участвующие в производственном процессе, например склады, холодильник и тд);
- здания – помещения свободного назначения отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под офис, кафе или магазин (к этой группе мы отнесли магазин)

Рынок земли

Предложение и спрос

Спрос на участки сегодня неактивен: земля требует максимальных инвестиций до того, как начнет приносить доход. Покупателей сейчас больше всего интересуют загородные наделы, пригодные для частного использования. К значительным территориям, как правило, пригородным, интереса сейчас нет.

Со стороны промышленных предприятий спрос на землю есть, но он небольшой и сильно ограничен по цене.

По мнению экспертов, спрос можно оживить, выставляя на продажу как можно больше хорошо и качественно подготовленных участков, предназначенных для всевозможных функций: жилье, коммерция, промышленность. Стоимость участков под инвестиционные проекты должна также снизиться, чтобы они стали привлекательными для застройщиков, продолжающих работать в этом сегменте.

Зачастую покупатели хотят получить не просто землю, а готовые капитальные строения для организации производства, и даже готовы самостоятельно реконструировать их.

Основными ценообразующими факторами на земельном рынке по-прежнему остаются:

правовой статус, целевое назначение, местоположение, возможность инженерного обеспечения земельного участка и его размер.

Правовой статус земельного участка. Земля, передаваемая инвестору, может иметь статус собственности, долгосрочной или краткосрочной аренды или предоставляться на условиях инвестиционного проекта. Наиболее привлекательна и, соответственно, имеет максимальную стоимость при прочих равных условиях земля в собственности или долгосрочной аренде.

Назначение.

Наименьшим спросом среди покупателей пользуются участки сельскохозяйственного назначения, так как для возведения на них объектов промышленной недвижимости необходимо пройти операцию перевода земли в категорию промышленного назначения.

Местоположение. Значительное влияние на цену земельного участка оказывает его местоположение. При этом значение имеют общее направление, удаленность от черты города и крупных транспортных магистралей

Уместно выделить следующие зоны:

- ☐ городская черта Великий Новгород или крупных районных центров;
- ☐ зона от 10 до 50 километров от города;
- ☐ отдаленные районы Новгородской области (от 50-80 км от города).

Удаление от города может снижать стоимость земельного участка при прочих равных условиях в 2 – 5 раз.

Возможность инженерного обеспечения земельного участка. Возможность инженерного обеспечения участка во многом определяет его стоимость. Подключение электричества, водопровода, канализации и теплоснабжения увеличивает стоимость земельного участка в несколько раз.

Подъездные пути. Расположение объекта на первой линии от дороги увеличивает его стоимость из-за возможности свободного подъезда к объекту. При нахождении на второй и последующих линиях от дороги, транспортная доступность к объекту снижается.

Размер земельного участка. Наиболее востребованы для коммерческого использования участки небольшой площадью до 10 тыс. кв.м., для промышленного и сельскохозяйственного использования 5-10 га.

Вышеперечисленные ценообразующие факторы оказывают значительное влияние на цену объекта. В совокупности они могут увеличивать или снижать ее в несколько раз.

Цены. В сегодня не просто найти участок под застройку, необремененный теми или иными проблемами, к которым относятся различные правовые нюансы, трудности инженерной подготовки участка и т. д.

Для земель сельскохозяйственного назначения цены варьируются от 0,6 руб./кв. м. до 1,5 руб./кв.м. Наибольшее влияние на стоимость сельскохозяйственных земель оказывает площадь и местоположение.

Для земель населенных пунктов под ИЖС цены варьируются от 80 руб./кв. м. до 200 руб./кв. м. Наибольшее влияние на стоимость земель оказывает площадь, местоположение и наличие коммуникаций.

Для земель населенных пунктов под коммерческую застройку (зона общественно-деловой застройки промышленных и складских объектов) цены варьируются от 800 руб./кв. м. до 3000 руб./кв. м. Наибольшее влияние на стоимость земель оказывает площадь, местоположение и наличие коммуникаций.

Рынок коммерческой недвижимости Новгородской области

Новгородская область развивается в области коммерческой недвижимости, являя собой классический пример перехода рынка от экстенсивной фазы к интенсивной.

Рынок производственно-складской недвижимости и с/х объектов (фермы, склады)

Предложение и спрос

На рынке складских объектов в основном предлагаются склады промышленных объектов, в том числе бывшие коровники, свинарники и т.д.

Найти качественные площади с хорошей инфраструктурой и железнодорожной веткой почти невозможно.

Складской сектор представляет собой объекты постройки советских времен разной степени изношенности и с различным набором услуг. Современных логистических комплексов в Новгородской области единицы.

Цены

Стоимость объектов производственно-складского назначения в Новгородской области в зависимости от места, класса, состояния отделки и других различных факторов варьируются от 2000 и могут достигать до 25 000 рублей за кв.м., но в целом это 8,0 -20 тыс. руб./кв.м.

Стоимость объектов свободного и торгового назначения (магазины, административные помещения) в Новгородской области в зависимости от места, класса, состояния отделки и других различных факторов варьируются от 2000 и могут достигать до 90 000 рублей за кв.м., но в целом это 20,0 - 55 тыс. руб./кв.м.

Основные ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами на рынке производственно-складской недвижимости и с/х объектов (фермы, склады) являются: местоположение (близость к значимым объектам или транспортным магистралям), состояние, общая площадь и т.д. В совокупности данные факторы могут увеличивать или уменьшать стоимость в несколько раз.

Выводы:

□ Рынок земельных участков характеризуется слабым спросом.

□ В индустриальном сегменте практически отсутствуют современные объекты. Средний диапазон стоимости: от 8 до 20 тыс. рублей за 1 кв. м.

□ В торгово-офисном сегменте по Новгородской области (Средний диапазон стоимости: от 20 до 55 тыс. рублей за 1 кв. м.

□ Рынок коммерческой недвижимости также испытывает дефицит качественных современных помещений.

Анализ предложений объектов складского назначения

Таблица № 17

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
1	2	3	4	5	6
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул. Б Санк-Питербургская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Сырковское ш.,	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 14	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Нехинская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Б Санк-Питербургская
Площадь улучшений, кв.м	1870,0	1100,0	1220,5	1014,5	3165,0
Назначение	складское	складское	складское	складское	складское
Земельный участок, га	3000,0	2 400,0	18 000,0	5 273,0	5 275,0
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Физическое состояние здания (износ, %)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Санитарно-техническое состояние улучшений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Коммуникации	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение,	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	сендвич-панели
Стоимость, руб. с НДС	37 000 000	26 000 000	20 000 000	24 900 000	50 000 000
Стоимость, руб. без учета НДС	31355932	23065085	18138983	22583034	42372881
Стоимость, руб./кв.м	16768	20968	14862	22260	13388
Источник информации	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_novgorod-169127220	https://realty.yandex.ru/of-fer/7569447525348497735/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_novgorod-148525236	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_novgorod-255157409	https://www.beboss.ru/kn/velnovo-rod/2664820

Объекты аналоги представлены производственными объектами, расположенными в Новгородской области.

Проведя анализ рынка, аналогичной недвижимости можно сделать вывод, что цена за 1 кв.м площади таких объектов без учета НДС и без учета скидки на торг находится в пределах от 14000 до 22 000 руб. в зависимости от состояния.

Анализ предложений зданий свободного и торгового назначения

Таблица № 18

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
1	2	3	4	5	6	7
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Торговая сторона район ул Рахманинова	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Химиков проезд	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, Технический проезд	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Северный район ул Шусева	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Центральный, ул Прусская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 40
Стоимость, руб	3 500 000	6 800 000	4 200 000	4 500 000	3 900 000	800 000
Дата предложения	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года
Площадь помещения, кв.м	80,0	306,0	171,6	160,0	165,0	54,6
Тип объекта	Встроенное помещение					
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение	торговое	торговое	торговое	Свободного назначения	Свободного назначения	торговое
Физическое состояние здания (износ, %)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Санитарно-техническое состояние улучшений	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Доступность к путям сообщения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коммуникации	Аналогично оцениваемому	Аналогично оцениваемому	Аналогично оцениваемому	Аналогично оцениваемому	Аналогично оцениваемому	Аналогично оцениваемому
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Источник информации	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_80_m_s_otd_vhodom_157894_7429	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_novgorod-176062847	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_171_m_10_32446839	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_novgorod-255997747	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_16285024_37	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_55_m_68656830_5
Стоимость, руб/кв.м	37 076	22222	24476	28125	23636	14652

Объекты аналоги представлены зданиями – помещениями свободного назначения (под ними обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под офис, кафе или магазин.) расположенными в городе великий Новгород.

Проведя анализ рынка, аналогичной недвижимости можно сделать вывод, что цена за 1 кв.м площади таких объектов без учета НДС находится в пределах от 14000 до 55000 руб. без учета скидки на торг в зависимости от состояния.

Анализ предложений земель общественно делового назначения

Таблица № 19

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6	Объект 7	Объект №6	Объект 7
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Северный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, Великий Новгород, ул Великая	Россия, Новгородская область, Великий Новгород, ул Державина	Россия, Новгородская область, Великий Новгород, ул Великая	Россия, Новгородская область, Новгородский район, п Волховец	Россия, Новгородская область, Великий Новгород, ул Магистральная
Площадь, га	1700,00	2854,00	3500,00	11400,00	4030,00	33000,00	2900,00	15193,00	5300,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта и т.д.	Земли населенных пунктов
Зона землепользования	П-2	П-2	П-2	П-1	П-2	П-1	П-2	П-2	П-2
Коммуникации	Электроэнергия, водоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Разрешенное использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование	Коммерческого использования	Коммерческого использования	Коммерческого использования	коммерческое использование	коммерческое использование
Источник информации	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_17_s_ot_promnaznacheniya_549633260	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_28_s_ot_promnaznacheniya_1473294982	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_35_s_ot_promnaznacheniya_1028027649	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznacheniya_1717233036	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_40_s_ot_promnaznacheniya_1508500458	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_3.3_ga_promnaznacheniya_361060347	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_29_s_ot_promnaznacheniya_1689440111	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_1.52_ga_promnaznacheniya_1206061109	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_53_s_ot_promnaznacheniya_495628705
Стоимость, руб./га	3 990 000	5 500 000	5 500 000	16 000 000	3 892 890	26 400 000	2 859 360	14 000 000	5 300 000
Стоимость, руб./га	2 347	1 927	1 571	1 404	966	800	986	921	1 000

* Данные получены в результате телефонных переговоров с собственниками.

Объекты аналоги представлены землями населенных пунктов для коммерческого использования расположенными в Новгородской области, которые используются в качестве земель для возведения объектов, типичных для данной территории. Проведя анализ рынка, аналогичных земельных участков Новгородской области можно сделать вывод, что цена за 1 кв.м площади таких объектов без учета НДС и без учета скидки на торг находится в пределах от 800 до 2500 руб.

Ценообразующие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки

Корректировки для земельных участков

Скидка на торг по цене предложения для земель под застройку

Корректировка на торг определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 г. (Расширенный интервал допустимых значений для активного рынка)

Границы расширенного интервала значений скидки на торг			
Класс объектов	Таблица 195		
	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Рисунок 7

Скидка на площадь земельного участка под застройкой

Согласно справочника оценщика недвижимости- 2017 «Земельные участки» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В..

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Рисунок 8

Скидка на передаваемые имущественные права на земельный участок

Корректировка на торг определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 г. Диапазон корректировок цен объектов аналогов находящихся в собственности отличающихся от объектов оценки находящихся в аренде по расширенному интервалу составляет 0,68-0,84.

Таблица 100 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68	0,84

Рисунок 9

Корректировки для производственно складской недвижимости

Скидка на торг по цене предложения для производственно-складских зданий

Корректировка на торг определялась согласно Справочник оценщика недвижимости - 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения объектов. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А., (Расширенный интервал допустимых значений для неактивного рынка)

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	12,5%	25,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,5%	11,9%	23,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	12,4%	25,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	15,7%	30,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,8%	23,5%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	10,6%	22,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	10,3%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	10,8%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,3%	21,3%

Рисунок 10

Скидка на местоположение

По данным контактных лиц, а также агентств недвижимости в местоположении играет роль проходимость, проезжаемость, качество подъезда и внешнее окружение. Корректировка вводилась для всех аналогов. Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Автор: Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2017

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 6

Типовые зоны в пределах региона	код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Раицентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Раицентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Рисунок 11

Скидка на площадь улучшений

Согласно Справочник оценщика недвижимости - 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения объектов. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А. Корректировки вводились согласно нижеследующей таблице

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

Площадь, кв. м	Цена								
	аналог								
	<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000	
<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46	
100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35	
300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23	
600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	
1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10	
1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	
2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02	
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00	

Таблица 82

Площадь, кв. м	Арендная ставка								
	аналог								
	<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000	
<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46	
100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35	
300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23	
600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	
1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10	
1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	
2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02	
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00	

Рисунок 12

Корректировки для офисно-торговой недвижимости

Скидка на торг по цене предложения для торгово-офисных зданий

Корректировка на торг определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Автор: Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2017. (Расширенный интервал допустимых значений для не активного рынка).

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3%	22,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	10,1%	21,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,5%	10,1%	21,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	11,6%	24,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	8,5%	18,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	8,4%	17,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,0%	8,3%	17,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	10,1%	22,2%

Рисунок 13

Корректировка на площадь строения

Корректировка на площадь строений определялась согласно справочнику оценщика недвижимости 2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород-2017 г.) авторы: Лейфер Л.А.,. Корректировки вводились согласно нижеследующей таблице.

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв. м	Цена							
	аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 104

Площадь, кв. м	Арендная ставка							
	аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Рисунок 14

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение стоимости объекта оценки является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка объекта оценки, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену объекта оценки, оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Например, рыночная стоимость объекта (РС) согласно затратному подходу определяется по формуле:

$$\begin{aligned} \text{РС}_{\text{объект}} &= \text{РС}_{\text{зд.}} + \sum \text{РС}_{\text{уллучш.}} + \text{ПП} + \text{РС}_{\text{зем.уч}} \text{ или} \\ \text{РС}_{\text{объект}} &= (\text{РС}_{\text{зд.}} + \sum \text{РС}_{\text{уллучш.}}) \times \text{К}_{\text{пп}} + \text{РС}_{\text{зем.уч}}, \end{aligned}$$

где

РС _{зд.}	– рыночная стоимость объекта, руб.;
РС _{зем.уч.}	– рыночная стоимость земельного участка, отводимого под объект оценки, руб.;
∑РС _{уллучш.}	– рыночная стоимость других улучшений на земельном участке, руб.;
ПП	– прибыль предпринимателя, руб.;
К _{пп}	– коэффициент прибыли предпринимателя, %.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный покупатель, приобретает объект собственности в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемому объекту. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчётная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчёта зависит от качества исходной информации о рынке.

Достоинства и недостатки подхода.

Достоинства:

1) исходной информацией для прогноза ожидаемых доходов является арендные ставки, получить на рынке которые гораздо легче, чем данные о продажах объектов-аналогов.

2) предоставляет наиболее полную и достоверную информацию при оценке ипотечных кредитов.

3) универсальность данных, применяемых при расчётах методом капитализации и дисконтирования денежных потоков.

Недостатки:

1) основой расчёта является потенциальный валовой доход, ошибка в его расчётах приводит к математическому увеличению итоговой суммы, что может привести к большой погрешности.

2) рынок аренды недвижимости, особенно жилой, как доходный вид деятельности, у нас не сформирован. Побудительные мотивы покупателей недвижимости в большинстве случаев далеки от желания получать доходы от сдачи в аренду приобретаемого имущества.

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономический величины и экономического разделения.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении объектов собственности и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на воспроизводство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта оценки, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Расчёт стоимости воспроизводства аналогичного объекта, получение восстановительной стоимости с учетом износа объекта оценки.
- Определение величины физического, морального и внешнего износа объекта.
- Вычитание из стоимости воспроизводства объекта оценки сумму износа для получения реальной стоимости объекта оценки.
- Увеличение реальной стоимости объекта оценки на величину равной стоимости земельного участка.

Достоинства и недостатки подхода.

Достоинства:

1) универсальность подхода, т. е. можно применять для различных типов недвижимости, включая специализированное, с которыми редко заключаются рыночные сделки.

2) возможность точнее учесть влияние износа (различные конструктивные элементы изнашиваются в разной степени).

3) используются данные из сметных и учетных документов, поэтому результаты легко обосновать.

Недостатки:

1) нецелесообразно использовать, если здание старое, либо не представляет наиболее эффективный вид использования участка как незастроенного. В таком случае Оценщику сложно достоверно оценить физический, функциональный и внешний износ строения.

2) слабый учёт степени полезности объекта для текущего или потенциального собственника. Он учитывается здесь не прямо, как в двух других подходах, а косвенно, через средний уровень предпринимательской прибыли. Сложно использовать, если полностью отсутствуют или неоднородные данные для оценки предпринимательской прибыли.

3) при оценке объекта недвижимости в целях инвестирования, применимость затратного подхода осложняется тем, что он не учитывает временной разрыв в получении законченного перестроенного здания.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, данный подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты аналогии затем корректируются с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершённых сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения её достоверности и получения подтверждения того, что совершённые сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Установление стоимости оцениваемого объекта путём анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта, выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Достоинства и недостатки подхода:

Достоинства:

- 1) Данный метод наиболее эффективен в условиях активного состояния рынка недвижимости и наличия определенной информационной структуры, которая позволяет иметь в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам.
- 2) Доступен при оценке некоммерческой недвижимости – это многоквартирные и индивидуальные жилые дома, коттеджи, садовые, дачные участки и другие подобные объекты недвижимости.

Недостатки:

- 1) невозможность проверки выполнения всех условий и требований, необходимых для того, чтобы цена сделки по продаже объекта недвижимости могла считаться рыночной;
- 2) недостаточная полнота данных о физических и экономических характеристиках объектов-аналогов;
- 3) отсутствие критерия подбора аналогов из базы данных, т. к. сравнение приходится проводить по большому количеству факторов;
- 4) отсутствие общепризнанной методологии расчёта поправок к стоимости объектов-аналогов.

Конкретно в данном отчете использованы следующие подходы и методы оценки:

Таблица № 20

Наименование подхода	Наименование метода
1. Доходный	Метод капитализации
2. Затратный	Метод долгосрочной индексации, Метод восстановительной единицы
3. Сравнительный	Метод сравнения продаж

Выбор расчета стоимости в подходах различными методами зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объектах оценки, их качественных и количественных характеристик, предполагаемого дальнейшего использования, наиболее эффективного использования, анализа рынка и многих других факторов.

Ниже приводятся расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца, т.е. пересчет будущих денежных потоков, которые дает собственность в стоимость в настоящий момент. Так как в методе капитализации дохода лежит принцип ожидания будущих выгод, т. е. право регулярно получать все доходы во время владения, а именно операционные доходы или доходы от эксплуатации и доходы от продажи собственности после окончания владения (реверсия) и поэтому при оценке доходной недвижимости рассматривают два источника дохода.

1. Арендная плата от сдачи собственности в аренду – арендный доход или доход от эксплуатации.
2. Доход от продажи собственности после владения, денежный поток от продажи или реверсии.

Доходный подход предполагает наличие достоверной информации ожидаемых доходов. Исходной информацией для ожидаемых доходов являются договора аренды недвижимости, как оцениваемой, так и аналогичной на рынке недвижимости.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена Объекта оценки, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после сдачи объекта в аренду.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством подхода прямой капитализации доходов или анализа дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к Объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования более применим, к приносящим доход Объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Метод дисконтирования подразумевает, что цена Объекта оценки на дату оценки, непосредственно связана с текущей стоимостью чистых доходов (до налогообложения), которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после сдачи Объекта оценки в аренду и последующей перепродажи Объекта после окончания прогнозного периода, в течение которого подразумевается получать доходы от аренды.

Расчет стоимости объектов оценки в рамках данного подхода производились методом прямой капитализации.

Капитализация дохода – это процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости.

Методом прямой капитализации перечисляется годовой доход в собственности путем умножения его на соответствующий коэффициент дохода. Главной отличительной особенностью метода прямой капитализации является то, что в нем не делается отдельного учета возврата капитала и дохода на капитал. В качестве показателя, описывающего будущие доходы, был выбран чистый операционный доход (ЧОД). Это один из разновидностей денежного потока, который наилучшим образом описывается стоимостью недвижимого имущества компаний, основной деятельностью которых является удержание застроенных объекта недвижимости и сдачу их в аренду. Стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

$$C = \text{ЧОД} \div \text{СК},$$

Где:

С - текущая стоимость объекта недвижимости.

ЧОД - чистый операционный доход;

СК - ставка капитализации;

Первым шагом в этом процессе является определение **ЧОД** от оцениваемого имущества. Он определяется как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Расчет для объекта: Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадью 1677,1 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012. Разрешенное использование: П-П1 (деловая зона обслуживания производства) по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126.

Анализ доходов

Поскольку основной доход от объекта прогнозируется в виде арендной платы, то необходимо определиться с рыночной величиной арендной платы. Это можно сделать, проанализировав рыночные арендные ставки других аналогичных объекта. Нами проведено исследование рынка, цель которого – установить арендные ставки, подобрав объекты, которые бы явились сопоставимыми с объектами оценки. Согласно анализу НЭИ оцениваемое имущество наиболее целесообразно сдавать в качестве склада.

Поскольку основной доход от объекта прогнозируется в виде арендной платы, то необходимо определиться с рыночной величиной арендной платы. Это можно сделать, проанализировав рыночные арендные ставки других аналогичных объектов. Нами проведено исследование рынка, цель которого – установить арендные ставки, подобрав объекты, которые бы явились сопоставимыми с объектом оценки.

Оценщик предполагает, что оцениваемое имущество будет принадлежать одному собственнику, который в свою очередь будет извлекать доход от сдачи объектов недвижимости целиком.

Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев: назначение/использование в соответствии с основными техническими и качественными характеристиками, местоположение, доступ к объекту, состояние объекта, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств. Особое внимание уделялось наличию административно-офисной части,.

Описание объектов-аналогов для сравнения:

Таблица № 21

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Рабочая	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород,	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Рабочая	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Псковский район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Сырковское шоссе
Зонирование относительно статуса населенного пункта	I	I	I	I	I
Назначение/тип объектов	Универсальные административно-складские	Универсальные административно-складские	Универсальные административно-складские	Универсальные административно-складские	Универсальные административно-складские
Наличие административно-офисных и вспомогательных площадей	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Общая площадь помещений, кв. м	1048,0	942,0	597,0	300,0	225,0
Санитарно-техническое состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие ГПМ	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ж/д	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Стоимость аренды в месяц с учетом НДС руб.	*	139 416	100 000	54 000	45 000
Состав аренды	-	-	-	-	Коммунальные платежи
Корректировка на коммунальные платежи*	1,0	1,0	1,0	1,0	0,87
Стоимость аренды в месяц без учета коммунальных платежей с учетом НДС руб	*	139 416	100 000	54 000	39150
Стоимость аренды в месяц без учета НДС руб	157 200	118 149	84 745,76	45 762,71	33178
Стоимость за 1 кв.м./месяц без учета НДС руб., без учета коммунальных платежей	150,00	125,42	141,95	152,54	147,46
Источник информации	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_1047_m_1518100995	http://proarr.ru/object/2230746	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_597_m_1462168849	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_300_m_953304069	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_225_m_vse_vklyucheno_1363140062

* В стоимость аренды аналога №5 включены коммунальные услуги. Корректировка определялась по Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А. и составила 0,87 (среднее значение 13%)

**Расчет величины арендной ставки:
Обоснование размера корректирующих поправок для расчета ставки
арендной платы**

1. Корректировка на передаваемые имущественные права

Корректировка не проводилась, так как объекты аналогии и оцениваемый объект имеют одинаковые права – право аренды.

2. Корректировка на условия финансирования

Эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемого объекта. Поправка не вводилась, так как финансовые условия равнозначны – рублевый эквивалент.

3. Корректировка на условия аренды

Поправка не применялась, так как объект и аналогии, имеют обычные условия продажи, т.е. открытый рынок.

4. Корректировка на состояние рынка

Корректировка определялась по Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А. стр. 294 п 7.3. таблица 187.

Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	22,4%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	15,5%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	21,3%

Рисунок 15

Размер корректировки составил 0,835 для всех аналогов (среднее значение по доверительному интервалу 16,5%).

5. Корректировка на местоположение (относительно статуса населенного пункта)

Местоположение является одним из главных факторов, обуславливающих вид использования объекта недвижимости. Характеристики местоположения являются базисом для изучения среды, в которой будет функционировать объект. Целью анализа местоположения является определение потенциала объекта для различных видов использования или дальнейшей эксплуатации и влияния внешних характеристик на концепцию и различные параметры проекта, определение ограничительных факторов, препятствующих развитию объекта недвижимости.

Немаловажную роль при продаже играет коэффициент к цене, учитывающий близость зоны нахождения участка к крупным городам. Статус города (поселка), развитие социально-культурного потенциала. Данный коэффициент способствует формированию повышенного спроса в пригородных зонах городов, поэтому его можно использовать как элемент сравнения при сопоставлении.

Анализ месторасположения фокусируется на географических и пространственных условиях осуществления проекта. Обычно выделяется глобальное расположение (т.е. город, регион) и локальное расположение (земельный участок). Если не брать экстремальные ситуации, то при анализе глобального расположения учитываются достаточно стабильные или равномерно изменяющиеся параметры: удаленность от других населенных пунктов, демографическая ситуация, транспортная и промышленная инфраструктура. К анализу локального расположения, напротив, относятся, помимо постоянных данных (размер, рельеф земельного участка) ряд очень динамичных параметров, которые могут кардинально изменить характер места в течение нескольких лет (социальная структура, престиж района).

Корректировка определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер А.А. стр. 75 п 3.2. таблица 20. Ниже представлено зонирование относительно статуса населенного пункта

Таблица № 22

	Обозначения
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Все объекты аналоги, так же как и оцениваемый объект относительно статусов населенных пунктов идентичны. Все объекты расположены в областном центре Великий Новгород.

Размер корректировки составил:

Таблица № 23

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7
Местоположение	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 12Б	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Рабочая	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород,	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Рабочая	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Псковский район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Сырковское шоссе
Зонирование относительно статус населённого пункта	I	I	I	I	I	I
Значение корректировки	*	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

6. Корректировка на физические характеристики

6.1 Корректировка на площадь помещений

Различия в площади оказывают значительное влияние на стоимость объекта. Объекты аналоги отличаются от объекта оценки по площади. Общеизвестно, что покупателя на небольшие по площади объекты найти легче, чем на большие.

Корректировка определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А п 5.1.

Таблица 82

Площадь, кв.м	Арендная ставка							
	аналог							
	<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки								
<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,48
100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Рисунок №16

Воспользовавшись данной методикой, получаем следующие значения поправочных коэффициентов:

Таблица № 24

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7
Общая площадь, кв.м	1677,1	1048,0	942,0	597,0	300,0	225,0
Корректировка		0,960	0,920	0,860	0,860	0,790

6.2 Корректировка на санитарно-техническое состояние/состояние отделки

У всех объектов аналогов внутренние помещения в удовлетворительном санитарно-техническом состоянии, состояние отделки – удовлетворительное.

Корректировка составила 1,00.

6.3 Корректировка на наличие отопления

Корректировка не применялась, все объекты аналогичны по данному фактору - отапливаемые.

Суммарная корректировка на физические характеристики составила:

Таблица №25

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6
корректировка на площадь строений	0,960	0,920	0,860	0,860	0,790
корректировка на санитарно-техническое состояние	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
корректировка на наличие отопления	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на физические характеристики	0,960	0,920	0,860	0,860	0,790

7. Корректировка на функциональное назначение

В данном случае корректировка не применялась, все объекты представлены универсальными складскими объектами.

8. Корректировка на наличие административно-офисных площадей

В данном случае корректировка не применялась, у всех объектов аналогов, так же как и у оцениваемого объекта имеются административно-офисные площади.

9. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Корректировка определялась по Справочнику Оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А. Корректировка составила 1,00.

Расчет ставки арендной платы приведен в нижеследующей таблице.

Таблица №26

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 12Б	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Рабочая	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород,	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Рабочая	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Псковский район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Сырковское шоссе
Зонирование	I	I	I	I	I	I
Локальное местоположение	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Назначение/тип объектов	Универсальные административно-складские	Универсальные административно-складские	Универсальные административно-складские	Универсальные административно-складские	Универсальные административно-складские	Универсальные административно-складские
Наличие АБК	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Общая площадь помещений, кв. м	1677,1	1048,0	942,0	597,0	300,0	225,0
Этаж расположения	1	1	1	1	1	1
Санитарно-техническое состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие ПГМ	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость за 1 кв.м/месяц без учета НДС руб., без учета коммунальных платежей		157 200	118 149	84 745,76	45 762,71	33 177,97
Стоимость за 1 кв.м/месяц с учетом НДС руб., без учета коммунальных платежей	*	150,00	125,42	141,95	152,54	147,46
Источник информации	*	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_1047_m_1518100995	http://proarr.ru/object/2230746	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_597_m_1462168849	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_300_m_953304069	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_225_m_vse_vklyucheno_13631_40062
Передаваемые	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды

права						
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м/месяц, руб. без учета НДС		150	125	142	153	147
Условия финансирования		рубли	рубли	рубли	рубли	рубли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м/месяц, руб. без учета НДС		150	125	142	153	147
Условия продажи	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м/месяц, руб. без учета НДС		150	125	142	153	147
Состояние рынка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,835	0,835	0,835	0,835	0,835
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м/месяц, руб. без учета НДС		125	105	119	127	123
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		125	105	119	127	123
Местоположение	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 12Б	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Рабочая	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород,	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Рабочая	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Псковский район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Сырковское шоссе
Зонирование	I	I	I	I	I	I
корректировка на местоположение относительно статуса населенного пункта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м/месяц, руб. без учета НДС		125	105	119	127	123
Физические характеристики объектов	1677,1	1048,0	942,0	597,0	300,0	225,0
корректировка на		0,960	0,920	0,860	0,860	0,790

площадь строений						
корректировка на санитарно-техническое состояние		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
корректировка на класс помещений/тип здания		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
корректировка на наличие отопления		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
корректировка на физические характеристики		0,9600	0,9200	0,8600	0,8600	0,7900
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м/месяц, руб. без учета НДС		120	96	102	110	97
Назначение	Универсальные административно-складские	Универсальные административно-складские	Универсальные административно-складские	Универсальные административно-складские	Универсальные административно-складские	Универсальные административно-складские
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м/месяц, руб. без учета НДС		120	96	102	110	97
Наличие ПГМ	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
корректировка на наличие ПГМ		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м/месяц, руб. без учета НДС		120	96	102	110	97
Количество корректировок		2	2	2	2	2
Весовой коэффициент		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Средневзвешенная стоимость аренды 1 кв.м/месяц, руб. без учета НДС	105,00					
Итоговая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС в месяц	176 096					

После учета всех необходимых поправок, каждому из аналогов придаем веса в зависимости от количества внесенных корректировок в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$d = \frac{1/x_i}{\sum 1/x_i}$$

Где: d – весовой коэффициент;

x_i – количество корректировок каждого из аналогов.

Таблица №27

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6
Количество корректировок	2	2	2	2	2
Весовой коэффициент	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Взвешенная стоимость аренды 1 кв.м, руб. без учета НДС	105,0				

Таким образом, потенциальный валовой доход будет равен:

Таблица № 28

№№ п/п	Наименование	Полезная площадь, кв.м	ПВД в месяц руб. без учета НДС	ПВД в год руб. без учета НДС
1	2	3	4	5
1	Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадью 1677,1 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012»	1677,1	176 096	2 113 146,0
Итого:				2 113 146,0

Потери от не занятости

Процент недозагрузки определялся по Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А. стр. 50 таб 16.

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

2.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 16

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,8%	20,7% 23,0%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	20,7%	19,5% 21,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	20,5% 23,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	28,9%	27,1% 30,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,3%	18,3% 20,2%

Рисунок 17

Воспользовавшись данной таблицей, получаем следующее значение процента недозагрузки для оцениваемого объекта, отнесенного к универсальным производственно-складским объектам: 21,8% (среднее значение).

Прочие доходы

Специфика объектов не позволяет определить резервы, позволяющие получать какие-либо дополнительные доходы, поэтому данная статья не учитывалась.

АНАЛИЗ РАСХОДОВ

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущей ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, затраты на замещение.

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Процент операционных расходов определялся по Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А.. стр. 72 п 3.1. таблица 30.

Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от ПВД.

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	11,5%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0%	15,0%

Рисунок 18

Воспользовавшись данной таблицей, получаем следующее значение процента операционных расходов для оцениваемого объекта: 13% (среднее значение).

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и расходов на замещение. Расчет чистого операционного дохода представлен ниже:

Таблица №29

Наименование	ед. измерения	Величина
1	2	3
Потенциальный валовой доход	руб./год	2 113 146,00
Недозагрузка	%	21,8%
Потери от недозагрузки	руб./год	460 666
Действительный валовой доход	руб./год	1 652 480
Процент операционных расходов	%	13,0%
Операционные расходы	руб./год	274 709
Чистый операционный доход	руб./год без учета НДС	1 377 771

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Ставка капитализации определялась по Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А..

5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	11,4%	12,6%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	12,6%	12,0%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	11,3%	12,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,3%	10,6%	12,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,7%	13,0%

Рисунок 19

Таким образом, ставка капитализации составила среднее значение, округленно **12%.**

Стоимость оцениваемого недвижимого имущества, определенная методом прямой капитализации, равна:

$$V = \text{ЧОД} / R$$

Таблица № 30

№ п/п	Параметр	Значение
1	Чистый операционный доход, руб.	1 377 771
2	Ставка капитализации, %	12,0%
Стоимость объекта, руб. без учета НДС		11 481 425

Результаты расчета стоимости объектов оценки доходным подходом

Стоимость недвижимого имущества с учетом стоимости земельного участка, рассчитанная в рамках доходного подхода, представлена ниже:

Таблица № 31

№№ п/п	Наименование, литер	Площадь, кв.м	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС
1	2	3	4
1	Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадью 1677,1	1677,1	6 042 425
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012»	2761	5 439 000
ИТОГО:			11 481 425

* Рыночная стоимость не содержит налог на добавленную стоимость (НДС), поскольку операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС (пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса (введен Федеральным Законом от 22.07.2005 № 118 ФЗ). Стоимость земельного участка рассчитана в рамках затратного подхода, см. таблицу №57

Таким образом, стоимость недвижимого имущества, определенная в рамках доходного подхода на дату оценки, без учета НДС составляет:

11 481 425

(Одиннадцать миллионов четыреста восемьдесят одна тысяча четыреста двадцать пять) рублей.

Расчет для объекта: Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114, Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м. расположенные на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 15 435 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:93. Разрешенное использование: для строительства холодильного склада.

Анализ доходов

Поскольку основной доход от объекта прогнозируется в виде арендной платы, то необходимо определится с рыночной величиной арендной платы. Это можно сделать, проанализировав рыночные арендные ставки других аналогичных объекта. Нами проведено исследование рынка, цель которого – установить арендные ставки, подобрав объекты, которые бы явились сопоставимыми с объектами оценки. Согласно анализу НЭИ оцениваемое имущество наиболее целесообразно сдавать в качестве холодильного склада.

Поскольку основной доход от объекта прогнозируется в виде арендной платы, то необходимо определится с рыночной величиной арендной платы. Это можно сделать, проанализировав рыночные арендные ставки других аналогичных объектов. Нами проведено исследование рынка, цель которого – установить арендные ставки, подобрав объекты, которые бы явились сопоставимыми с объектом оценки.

Оценщик предполагает, что оцениваемое имущество будет принадлежать одному собственнику, который в свою очередь будет извлекать доход от сдачи объектов недвижимости целиком.

Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев: назначение/использование в соответствии с основными техническими и качественными характеристиками, местоположение, доступ к объекту, состояние объекта, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Описание объектов-аналогов для сравнения:

Таблица № 32

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Большая Санкт-Петербургская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул. А Корсунова 14	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул А Корсунова 14	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Сырковское шоссе
Зонирование относительно статуса населенного пункта	I	I	I	I
Назначение/тип объектов	складские	складские	складские	складские
Наличие холодильной камеры	Нет	Есть	Есть	Есть
Общая площадь помещений, кв. м	1000,0	176,0	252,0	350,0
Санитарно-техническое состояние помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие ГПМ	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ж/д	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость аренды в месяц с учетом НДС руб.	250 000	100 000	100 000	122 500
Стоимость аренды в месяц без учета НДС руб	211 864	84 746	84 746	103 814
Стоимость за 1 кв.м/месяц без чета НДС руб., без учета коммунальных	212	482	336	297

платежей				
Источник информации	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_1000_m_1638298823	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/morozilnye_sklady_176_m_i_252_m_921271912	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/morozilnye_sklady_176_m_i_252_m_921271912	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/morozilnaya_kamera_350_m_1281959496

Расчет величины арендной ставки:

Обоснование размера корректирующих поправок для расчета ставки арендной платы

1. Корректировка на передаваемые имущественные права

Корректировка не проводилась, так как объекты аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковые права – право аренды.

2. Корректировка на условия финансирования

Эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемого объекта. Поправка не вводилась, так как финансовые условия равнозначны – рублевый эквивалент.

3. Корректировка на условия аренды

Поправка не применялась, так как объект и аналоги, имеют обычные условия продажи, т.е. открытый рынок.

4. Корректировка на состояние рынка

Корректировка определялась по Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А. стр. 294 п 7.3. таблица 187.

Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	10,6%	22,1%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	15,5%	10,3%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	10,6%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,3%	21,3%

Рисунок 20

Размер корректировки составил 0,894 для всех аналогов (минимальное значение по расширенному интервалу 10,6% Предложений по сдаче холодильных камер ограниченное количество торг минимальный).

5. Корректировка на местоположение (относительно статуса населенного пункта)

Местоположение является одним из главных факторов, обуславливающих вид использования объекта недвижимости. Характеристики местоположения являются базисом для изучения среды, в которой будет функционировать объект. Целью анализа местоположения является определение потенциала объекта для различных видов использования или дальнейшей эксплуатации и влияния внешних характеристик на концепцию и различные параметры проекта, определение ограничительных факторов, препятствующих развитию объекта недвижимости.

Немаловажную роль при продаже играет коэффициент к цене, учитывающий близость зоны нахождения участка к крупным городам. Статус города (поселка), развитие социально-культурного потенциала. Данный коэффициент способствует формированию повышенного спроса в пригородных зонах городов, поэтому его можно использовать как элемент сравнения при сопоставлении.

Анализ месторасположения фокусируется на географических и пространственных условиях осуществления проекта. Обычно выделяется глобальное расположение (т.е. город, регион) и локальное расположение (земельный участок). Если не брать экстремальные ситуации, то при анализе глобального расположения учитываются достаточно стабильные или равномерно изменяющиеся параметры: удаленность от других населенных пунктов, демографическая ситуация, транспортная и промышленная инфраструктура. К анализу локального расположения, напротив, относятся, помимо постоянных данных (размер, рельеф земельного участка) ряд очень динамичных параметров, которые могут кардинально изменить характер места в течение нескольких лет (социальная структура, престиж района).

Корректировка определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А. стр. 75 п 3.2. таблица 20. Ниже представлено зонирование относительно статуса населенного пункта

Таблица № 33

	Обозначения
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Все объекты аналогии, так же как и оцениваемый объект относительно статусов населенных пунктов идентичны. Все объекты расположены в областном центре Великий Новгород.

Размер корректировки составил:

Таблица № 34

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6
Местоположение	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 12Б	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Рабочая	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород,	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Рабочая	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Псковский район
Зонирование относительно статус населённого пункта	II	I	I	I	I
Значение корректировки	*	0,91	0,91	0,91	0,91

6. Корректировка на физические характеристики

6.1 Корректировка на площадь помещений

Различия в площади оказывают значительное влияние на стоимость объекта. Объекты аналогии отличаются от объекта оценки по площади. Общеизвестно, что покупателя на небольшие по площади объекты найти легче, чем на большие.

Корректировка определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А п 5.1.

Таблица 82

Площадь кв.м	Арендная ставка							
	аналог							
	<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Рисунок №21

Воспользовавшись данной методикой, получаем следующие значения поправочных коэффициентов:

Таблица № 35

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6
Общая площадь, кв.м	866,6	1000,0	176,0	252,0	350,0
Корректировка		1,050	0,860	0,860	0,940

6.2 Корректировка на санитарно-техническое состояние/состояние отделки

У всех объектов аналогов внутренние помещения в хорошем санитарно-техническом состоянии, состояние отделки – хорошее.

Корректировка составила 1,00.

6.3 Корректировка на наличие отопления

Корректировка не применялась, все объекты аналогичны по данному фактору - отапливаемые.

Суммарная корректировка на физические характеристики составила:

Таблица №36

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5
корректировка на площадь строений	1,050	0,860	0,860	0,940
корректировка на санитарно-техническое состояние	1,000	1,000	1,000	1,000
корректировка на наличие отопления	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на физические характеристики	1,0500	0,8600	0,8600	0,9400

7. Корректировка на функциональное назначение

В данном случае корректировка не применялась, все объекты представлены складскими объектами.

8. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Корректировка определялась по Справочнику Оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Изд.

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А. Корректировка составила 1,00.

9. Корректировка на наличие холодильных камер

В данном случае корректировка применялась для аналога №1, данный аналог представлен складом без наличия холодильного оборудования, в отличии от всех объектов, так же как и у оцениваемого объекта имеются холодильные площади.

Корректировка определялась по Справочнику Оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А. Корректировка составила 1,23 (Среднее значение).

Расчет ставки арендной платы приведен в нижеследующей таблице.

Таблица №37

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, Новгородский район, Панковское с/п, р.п. Панковка	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Большая Санкт-Петербургская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул А Корсунова 14	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул А Корсунова 14	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Сырковское шоссе
Зонирование	II	I	I	I	I
Локальное местоположение	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Тип объектов	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение/тип объектов	Складские	складские	складские	складские	Складские
Общая площадь помещений, кв. м	866,6	1000,0	176,0	252,0	350,0
Санитарно-техническое состояние помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие ПГМ	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость за 1 кв.м/месяц с учетом НДС руб.	*	250 000	100 000	100 000	122 500
Стоимость за 1 кв.м/месяц без учета НДС руб., без учета коммунальных платежей		211 864	84 746	84 746	103 814
Стоимость за 1 кв.м/месяц с учетом НДС руб., без учета коммунальных платежей	*	212	482	336	297
Источник информации	*	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_1000_m_16382_98823	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/morozilnye_sklady_176_m_i_252_m_921271912	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/morozilnye_sklady_176_m_i_252_m_921271912	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/morozilna_ya_kamera_350_m_1281959496
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1		212	482	336	297

кв.м./месяц, руб. без учета НДС					
Условия финансирования		рубли	рубли	рубли	рубли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м./месяц, руб. без учета НДС		212	482	336	297
Условия продажи	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м./месяц, руб. без учета НДС		212	482	336	297
Состояние рынка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,894	0,894	0,894	0,894
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м./месяц, руб. без учета НДС		189	430	301	265
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		189	430	301	265
Местоположение	Россия, Новгородская область, Новгородский район, Панковское с/п, р.п. Панковка	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Большая Санкт-Петербургская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул А Корсунова 14	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул А Корсунова 14	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Сырковское шоссе
Зонирование	II	I	I	I	I
корректировка на местоположение относительно статуса населенного пункта		0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м./месяц, руб. без учета НДС		172	392	274	241
Физические характеристики объектов	866,6	1000,0	176,0	252,0	350,0
корректировка на площадь строений		1,050	0,860	0,860	0,940
корректировка на санитарно-техническое состояние		1,000	1,000	1,000	1,000

корректировка на класс помещений/тип здания		1,000	1,000	1,000	1,000
корректировка на наличие отопления		1,000	1,000	1,000	1,000
корректировка на физические характеристики		1,0500	0,8600	0,8600	0,9400
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м./месяц, руб. без учета НДС		181	337	235	227
Назначение	Складские	складские	складские	складские	Складские
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м./месяц, руб. без учета НДС		181	337	235	227
Наличие ПГМ	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
корректировка на ПГМ		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м./месяц, руб. без учета НДС		181	337	235	227
Наличие холодильника	Есть	Нет	есть	есть	есть
корректировка на наличие холодильника		1,23	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м./месяц, руб. без учета НДС		223	337	235	227
Количество корректировок		4	3	3	3
Весовой коэффициент		0,200	0,267	0,267	0,267
Средневзвешенная стоимость аренды 1 кв.м./месяц, руб. без учета НДС	258,00				

После учета всех необходимых поправок, каждому из аналогов придаем веса в зависимости от количества внесенных корректировок в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$d = \frac{1/x_i}{\sum 1/x_i}$$

Где: d – весовой коэффициент;

x_i – количество корректировок каждого из аналогов.

Таблица №38

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6
Количество корректировок	4	3	3	3	4
Весовой коэффициент	0,200	0,267	0,267	0,267	0,200
Взвешенная стоимость аренды 1 кв.м, руб. без учета НДС	258,0				

Таким образом, потенциальный валовой доход будет равен:

Таблица № 39

№№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	ПВД в месяц руб. с учетом НДС	ПВД в год руб. без учета НДС
1	2	3	4	5
1	Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114, Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м	866,6	223 583	2 682 993,60
ИТОГО:				2 682 993,60

Потери от не занятости

Процент недозагрузки определялся по Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А. стр. 50 таб 16.

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

2.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 16

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,8%	20,7% 23,0%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	20,7%	19,5% 21,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	20,5% 23,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	28,9%	27,1% 30,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,3%	18,3% 20,2%

Рисунок 22

Воспользовавшись данной таблицей, получаем следующее значение процента недозагрузки для оцениваемого объекта, отнесенного к универсальным производственно-складским объектам: 21,8% (среднее значение).

Прочие доходы

Специфика объектов не позволяет определить резервы, позволяющие получать какие-либо дополнительные доходы, поэтому данная статья не учитывалась.

АНАЛИЗ РАСХОДОВ

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, затраты на замещение.

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Процент операционных расходов определялся по Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А.. стр. 72 п 3.1. таблица 30.

Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от ПВД.

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	11,5%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0%	15,0%

Рисунок 23

Воспользовавшись данной таблицей, получаем следующее значение процента операционных расходов для оцениваемого объекта: 13% (среднее значение).

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и расходов на замещение. Расчет чистого операционного дохода представлен ниже:

Таблица №40

Наименование	ед. измерения	Величина
1	2	3
Потенциальный валовой доход	руб./год	2 682 993,60
Недозагрузка	%	21,8%
Потери от недозагрузки	руб./год	584 893
Действительный валовой доход	руб./год	2 098 101
Процент операционных расходов	%	13,0%
Операционные расходы	руб./год	348 789
Чистый операционный доход	руб./год без учета НДС	1 749 312

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Ставка капитализации определялась по Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А..

5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	11,4%	12,6%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,6%	12,0%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	11,3%	12,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,3%	10,6%	12,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,7%	13,0%

Рисунок 24

Таким образом, ставка капитализации составила среднее значение, округленно **12%.**

Стоимость оцениваемого недвижимого имущества, определенная методом прямой капитализации, равна:

$$V = \text{ЧОД} / R$$

Таблица № 41

№ п/п	Параметр	Значение
1	Чистый операционный доход, руб.	1 377 771
2	Ставка капитализации, %	12,0%
Стоимость объекта, руб. без учета НДС		14 577 597

Результаты расчета стоимости объектов оценки доходным подходом

Стоимость недвижимого имущества с учетом стоимости земельного участка, рассчитанная в рамках доходного подхода, представлена ниже:

Таблица № 42

№№ п/п	Наименование, литер	Площадь, кв.м	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС
1	2	3	4
1	Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114, Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м. расположенные на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 15 435 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:93. Разрешенное использование: для строительства холодильного склада	866,6	14 577 597
2		15435	
ИТОГО:			14 577 597

* Рыночная стоимость не содержит налог на добавленную стоимость (НДС), поскольку операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС (пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса (введен Федеральным Законом от 22.07.2005 № 118 ФЗ). Стоимость земельного участка рассчитана в рамках затратного подхода, см. таблицу №79

Таким образом, стоимость недвижимого имущества, определенная в рамках доходного подхода на дату оценки, без учета НДС составляет:

14 577 597

(Четырнадцать миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч пятьсот девяносто семь) рублей.

Расчет для объекта: Здание магазина, общей площадью 56,8 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 158 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:9. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства магазина рыбных продуктов по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 12б.

Анализ доходов

Поскольку основной доход от объекта прогнозируется в виде арендной платы, то необходимо определиться с рыночной величиной арендной платы. Это можно сделать, проанализировав рыночные арендные ставки других аналогичных объектов. Нами проведено исследование рынка, цель которого – установить арендные ставки, подобрав объекты, которые бы явились сопоставимыми с объектами оценки. Согласно анализу НЭИ оцениваемое имущество наиболее целесообразно сдавать в качестве торгового помещения.

Поскольку основной доход от объекта прогнозируется в виде арендной платы, то необходимо определиться с рыночной величиной арендной платы. Это можно сделать, проанализировав рыночные арендные ставки других аналогичных объектов. Нами проведено исследование рынка, цель которого – установить арендные ставки, подобрав объекты, которые бы явились сопоставимыми с объектом оценки.

Оценщик предполагает, что оцениваемое имущество будет принадлежать одному собственнику, который в свою очередь будет извлекать доход от сдачи объектов недвижимости целиком.

Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев: назначение/использование в соответствии с основными техническими и качественными характеристиками, местоположение, доступ к объекту, состояние объекта, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Описание объектов-аналогов для сравнения:

Таблица № 43

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Зеленского	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 1	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Зеленского 2	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Свободы 4	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Зеленского 7
Зонирование относительно статуса населенного пункта	I	I	I	I	I
Назначение/тип объектов	торгово-офисные	торгово-офисные	торгово-офисные	торгово-офисные	торгово-офисные
Наличие автономного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Общая площадь помещений, кв. м	45,6	150,0	91,0	97,0	93,6
Санитарно-техническое состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие парковки	организованная парковка	стихийная	стихийная	организованная парковка	стихийная
Стоимость аренды в месяц с учетом НДС руб.	18 240	45 000	40 000	40 000	33 000
Стоимость аренды в месяц без учета НДС руб	15 458	38 136	33 898	33 898	27 966
Стоимость за 1 кв.м/месяц без учета НДС руб.,	339	254	373	349	353
Источник информации	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_45.6_m_1663009228	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_943929181	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_91_m_1281080009	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_97_m_1560914596	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_93.6_m_1200937896

Расчет величины арендной ставки:

ООО «Элит – Оценка» г. Ростов-на-Дону, ул. Греческого города Волос, 6, оф. 609, т. 2012801, 2644566
Отчет об оценке рыночной стоимости права требования

Обоснование размера корректирующих поправок для расчета ставки арендной платы

1. Корректировка на передаваемые имущественные права

Корректировка не проводилась, так как объекты аналогии и оцениваемый объект имеют одинаковые права – право аренды.

2. Корректировка на условия финансирования

Эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемого объекта. Поправка не вводилась, так как финансовые условия равнозначны – рублевый эквивалент.

3. Корректировка на условия аренды

Поправка не применялась, так как объект и аналогии, имеют обычные условия продажи, т.е. открытый рынок.

4. Корректировка на состояние рынка

Корректировка определялась по Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Автор: Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2017. таблица 188.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	8,5%	18,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	8,4%	17,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,0%	8,3%	17,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	10,1%	22,2%

Рисунок 25

Размер корректировки составил 0,87 для всех аналогов (среднее значение по расширенному интервалу 13,3%).

5. Корректировка на местоположение (относительно центра города)

Местоположение является одним из главных факторов, обуславливающих вид использования объекта недвижимости. Характеристики местоположения являются базисом для изучения среды, в которой будет функционировать объект. Целью анализа местоположения является определение потенциала объекта для различных видов использования или дальнейшей эксплуатации и влияния внешних характеристик на концепцию и различные параметры проекта, определение ограничительных факторов, препятствующих развитию объекта недвижимости.

Немаловажную роль при продаже играет коэффициент к цене, учитывающий близость зоны нахождения участка к крупным городам. Статус города (поселка), развитие социально-культурного потенциала. Данный коэффициент способствует формированию повышенного спроса в пригородных зонах городов, поэтому его можно использовать как элемент сравнения при сопоставлении.

Анализ месторасположения фокусируется на географических и пространственных условиях осуществления проекта. Обычно выделяется глобальное расположение (т.е. город, регион) и локальное расположение (земельный участок). Если не брать экстремальные ситуации, то при анализе глобального расположения учитываются достаточно стабильные или равномерно изменяющиеся параметры: удаленность от других населенных пунктов, демографическая ситуация, транспортная и промышленная инфраструктура. К анализу локального расположения, напротив, относятся, помимо постоянных данных (размер, рельеф земельного участка) ряд очень динамичных параметров, которые могут кардинально изменить характер места в течение нескольких лет (социальная структура, престиж района).

Корректировка определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Автор: Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2017. Ниже представлено зонирование относительно районов города

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 66

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес-центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоразносными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Охраны городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Рисунок 26

Все объекты аналоги, так же как и оцениваемый объект относительно статусов населенных пунктов идентичны. Все объекты расположены в одном районе Великого Новгорода.

Размер корректировки составил:

Таблица № 44

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	6
Местоположение	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 12Б	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Зеленского	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 1	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Зеленского 2	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Свободы 4	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Зеленского 7
Значение корректировки	*	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

6. Корректировка на физические характеристики

6.1 Корректировка на площадь помещений

Различия в площади оказывают значительное влияние на стоимость объекта. Объекты аналоги отличаются от объекта оценки по площади. Общеизвестно, что покупателя на небольшие по площади объекты найти легче, чем на большие.

Корректировка определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Автор: Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2017. Автор Лейфер Л.А.

Таблица 104

Площадь, кв.м	Арендная ставка аналог							
	<100	100- 250	250- 500	500- 750	750- 1000	1000- 1500	1500- 2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43
	100- 250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33
	250- 500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21
	500- 750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14
	750- 1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09
	1000- 1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04
	1500- 2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98

Рисунок №27

Воспользовавшись данной методикой, получаем следующие значения поправочных коэффициентов:

Таблица № 45

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	
1	2	3	4	5	6	
Общая площадь, кв.м	56,8	45,6	150,0	91,0	97,0	93,6
Корректировка		1,00	1,07	1,00	1,00	1,00

6.2 Корректировка на санитарно-техническое состояние/состояние отделки

У всех объектов аналогов внутренние помещения в удовлетворительном санитарно-техническом состоянии, состояние отделки – хорошее.

Корректировка составила 1,00.

6.3 Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка не применялась, все объекты аналогичны по данному фактору.

6.4 Корректировка на этаж расположения

Корректировка применялась к аналога №2 №4 расположенным на втором этаже, в отличие от остальных объектов расположенных на первых этажах.

Корректировка определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Автор: Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2017. Автор Лейфер Л.А.

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
объект оценки		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Рисунок 28

Воспользовавшись данной методикой, получаем для аналогов №2 №4 следующие значения поправочных коэффициентов 1,16.

6.5 Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка не применялась, все объекты аналогичны по данному фактору.

Суммарная корректировка на физические характеристики составила:

Таблица №46

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	
Корректировка на площадь	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00
Корректировка на санитарно-техническое состояние	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие коммуникаций	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на этаж расположения	1,00	1,16	1,00	1,16	1,00
Корректировка на наличие автономного входа	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на физические характеристики	1,00	1,24	1,00	1,16	1,00

7. Корректировка тип объекта

В данном случае корректировка применялась к аналогам №№2-5 представленным встроенными помещениями в отличие от объекта аналога «1 и объекта оценки приставленных отдельно стоящими зданиями.

Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Автор: Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. «Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

Рисунок 29

Корректировка составила 1,09 (1/0,92 среднее значение).

8. Корректировка на наличие холодильных камер

В данном случае корректировка не применялась, все объекты представлены офисно-торговыми помещениями.

9. Корректировка на наличие парковки

В данном случае корректировка применялась для аналога №1 и №4, данные аналоги имеют организованные парковки.

Корректировка определялась по Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Автор: Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. «Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А. Корректировка составила 0,89 (1/1,12 Среднее значение).

Расчет ставки арендной платы приведен в нижеследующей таблице.

Таблица №47

Расчет методом сравнения продаж						
Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 12Б	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Зеленского	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 1	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Зеленского 2	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Свободы 4	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Зеленского 7
Локальное местоположение	Западный район	Западный район	Западный район	Западный район	Западный район	Западный район
тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Назначение	торгово-офисные	торгово-офисные	торгово-офисные	торгово-офисные	торгово-офисные	торгово-офисные
Арендуемая площадь, кв. м	56,8	45,6	150,0	91,0	97,0	93,6
Наличие автономного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние здания	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Санитарно-техническое состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коммуникации	все	все	все	все	все	все
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие парковки	стихийная	организованная парковка	стихийная	стихийная	организованная парковка	стихийная
Этаж расположения	1	1	2	1	2	1
материал стен	кирпич,	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Источник информации		https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_45.6_m_1663009228	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_943929181	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_91_m_1281080009	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_97_m_1560914596	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_93.6_m_1200937896
Арендная плата за объект с учетом НДС, руб./месяц		18 240	45 000	40 000	40 000	33 000
Арендная плата за объект без учета НДС, руб./месяц		15 458	38 136	33 898	33 898	27 966
Арендная плата за 1 кв.м. без учета НДС, руб./месяц		339	254	373	349	353

Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		18 240	45 000	40 000	40 000	33 000
Условия финансирования		рубли	рубли	рубли	рубли	рубли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		18 240	45 000	40 000	40 000	33 000
Условия аренды	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		18 240	45 000	40 000	40 000	33 000
Состояние рынка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная стоимость, руб.		15 814	39 015	34 680	34 680	28 611
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		347	260	381	358	306
Местоположение						
корректировка на удаленность от центра		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение (комплексная)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м., руб./ месяц		347	260	381	358	306
Физические характеристики здания	56,8	45,6	150,0	91,0	97,0	93,6
Корректировка на площадь		1,00	1,07	1,00	1,00	1,00
Корректировка на износ здания		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на санитарно-техническое состояние		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,16	1,00	1,16	1,00
Корректировка на наличие автономного входа		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на физические		1,00	1,24	1,00	1,16	1,00

характеристики						
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м., руб./ месяц		347	323	381	415	306
Экономические характеристики						
Экономические характеристики		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м., руб./ месяц		347	323	381	415	306
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка		1,00	1,09	1,09	1,09	1,09
Скорректированная стоимость аренды, руб./кв.м.. без учета НДС		347	351	414	451	332
Назначение	торгово-офисные	торгово-офисные	торгово-офисные	торгово-офисные	торгово-офисные	торгово-офисные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м., руб./ месяц		347	351	414	451	332
Компоненты не связанные с недвижимостью	стихийная	организованная парковка	стихийная	стихийная	организованная парковка	стихийная
Корректировка на наличие парковки		0,89	1,00	1,00	0,89	1,00
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м., руб./ месяц		310	351	414	402	332
Количество корректировок		2	4	2	4	2
Весовой коэффициент		0,250	0,125	0,250	0,125	0,250
Взвешенная стоимость 1 кв.м., руб./месяц	358					
Взвешенная стоимость 1 кв.м. округленно, руб./месяц	360					

После учета всех необходимых поправок, каждому из аналогов придаем веса в зависимости от количества внесенных корректировок в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$d = \frac{1/x_i}{\sum 1/x_i}$$

Где: d – весовой коэффициент;

x_i – количество корректировок каждого из аналогов.

Таблица №48

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6
Количество корректировок	2	4	2	4	2
Весовой коэффициент	0,250	0,125	0,250	0,125	0,250
Взвешенная стоимость аренды 1 кв.м, руб. без учета НДС	360,0				

Таким образом, потенциальный валовой доход будет равен:

Таблица № 49

№№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	ПВД в месяц руб. без учета НДС	ПВД в год руб. без учета НДС
1	2	3	4	5
1	Здание магазина, общей площадью 56,8 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 158 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:9. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства магазина рыбных продуктов по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 12б	56,8	20448	245376
Итого:				245376

Потери от не занятости

Процент недозагрузки определяется по Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Автор: Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А. стр. 50 таб 16.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 16

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	11,0% 24,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	13,7% 28,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,7%	12,2% 27,2%

Рисунок 30

Воспользовавшись данной таблицей, получаем следующее значение процента недозагрузки для оцениваемого объекта, отнесенного к офисно-торговым объектам: 17,8% (среднее значение).

Прочие доходы

Специфика объектов не позволяет определить резервы, позволяющие получать какие-либо дополнительные доходы, поэтому данная статья не учитывалась.

АНАЛИЗ РАСХОДОВ

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущей ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, затраты на замещение.

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Процент операционных расходов определялся по Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Автор: Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А. стр. 72 п 3.1. таблица 26.

Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от ПВД.

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 26

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	12,7%	24,5%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

62

Рисунок 31

Воспользовавшись данной таблицей, получаем следующее значение процента операционных расходов для оцениваемого объекта: 17,8% (среднее значение).

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и расходов на замещение. Расчет чистого операционного дохода представлен ниже:

Таблица №50

Наименование	ед. измерения	Величина
1	2	3
Потенциальный валовой доход	руб./год	245 376,00
Недогрузка	%	17,80%
Потери от недогрузки	руб./год	43 677

Действительный валовой доход	руб./год	201 699
Процент операционных расходов	%	17,80%
Операционные расходы	руб./год	43 677
Чистый операционный доход	руб./год без учета НДС	158 022

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Ставка капитализации определялась по Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Автор: Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А.

6.2.1 Коллективное мнение оценщиков

значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 65

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,6%	11,0%	12,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,7%	10,9%	12,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,0%	11,4%	12,6%

Рисунок 32

Таким образом, ставка капитализации составила среднее значение, округленно **12%**.

Стоимость оцениваемого недвижимого имущества, определенная методом прямой капитализации, равна:

$$V = \text{ЧОД} / R$$

Таблица № 51

№ п/п	Параметр	Значение
1	Чистый операционный доход, руб.	158 022
2	Ставка капитализации, %	12,0%
Стоимость объекта, руб. без учета НДС		1 316 850

Результаты расчета стоимости объектов оценки доходным подходом

Стоимость недвижимого имущества с учетом стоимости земельного участка, рассчитанная в рамках доходного подхода, представлена ниже:

Таблица № 52

№№ п/п	Наименование, литер	Площадь, кв.м	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС
1	2	3	4
1	Здание магазина, общей площадью 56,8 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 158 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:9. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства магазина рыбных продуктов по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 12б	56,8	1 316 850
ИТОГО:			1 316 850

** Рыночная стоимость не содержит налог на добавленную стоимость (НДС), поскольку операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС (пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса (введен Федеральным Законом от 22.07.2005 № 118 ФЗ). Стоимость земельного участка рассчитана в рамках затратного подхода, см. таблицу №72*

Таким образом, стоимость недвижимого имущества, определенная в рамках доходного подхода на дату оценки, без учета НДС составляет:

1 316 850

(Один миллион триста шестнадцать тысяч восемьсот пятьдесят) рублей.

В результате выполненных расчетов, стоимость недвижимого имущества, определенная в рамках доходного подхода на дату оценки, составляет:

27 375 872

(Двадцать семь миллионов триста семьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят два) рубля

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

В нынешних российских условиях недостаточно развитого рынка недвижимости затратный подход считается во многих случаях более надежным, чем другие. Его идея в целом проста и всем понятна - при его применении исходят из вопроса: во сколько обойдется в нынешних условиях не покупка, а воссоздание объекта, то есть приобретение участка и постройка объекта, аналогичного оцениваемому с учетом всех видов износа.

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

Восстановительная стоимость - стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т. д. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под **накопленным износом** понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен.
2. Определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте.
3. Определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений.
4. Определить предпринимательский доход.
5. Определить величину накопленного износа.
6. Определить остаточную стоимость объекта оценки.
7. К полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{зат} = C_{з\gamma} + C_{нс} - I_з,$$

где: $C_{зат}$ - стоимость объекта оценки, найденная затратным подходом;

$C_{нс}$ - стоимость нового строительства;

$I_з$ - износ, количественная оценка отличия стоимости объекта оценки от стоимости замещения;

$$C_{нс} = ПИ + КИ + ПП,$$

где:

$ПИ = C_{смет}$ - прямые издержки, сметная стоимость или договорная цена, то есть та сумма, которая будет уплачена инвестором подрядчику за реализацию проекта на основе договора-подряда;

$$C_{смет} = C_{с\mu p} + C_{об} + П_з,$$

где: $C_{смп}$ - стоимость строительно-монтажных работ;
 $C_{об}$ - стоимость оборудования, отнесенного к недвижимости;
 P_3 - прочие (неучтенные) затраты.

$$C_{смп} = P_3 + HP + ПН$$

$$P_3 = C_{зн} + C_{мат} + C_{эмм}$$

где: $C_{зн}$ - заработная плата строительных рабочих и машинистов;

$C_{мат}$ - стоимость строительных материалов;

$C_{эмм}$ - стоимость эксплуатации машин и механизмов;

HP - накладные расходы;

$ПН$ - плановые накладные, сметная прибыль или прибыль подрядчика;

$КИ$ - косвенные издержки - те издержки инвестора, связанные со строительством, которые не могут быть включены в договорную цену.

В состав $КИ$ обычно включают:

- стоимость разработки проекта и авторского надзора;
 - стоимость согласования проекта и экспертизы;
 - оплата услуг консультантов;
- затраты на получение права застройки, права подключения к городским инженерным сетям;
- издержки, связанные с правом использования земли во время строительства (аренда и налоги);
- издержки, связанные с проведением тендера, поиском подрядчика, заключением договора подряда;
- издержки, связанные с выводом объекта на проектную мощность, и т. д.;

ПП - прибыль предпринимателя - компенсация за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства.

Расчет стоимости земельного участка

Земельный участок - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

Владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений, на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, а все улучшения имеют определенный срок службы, что особенно актуально в настоящее время, когда многие здания, сооружения и технологии физически и морально устарели.

Таким образом, экономически обоснованная стоимостная оценка земель является сложной процедурой, так как должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

Объектом оценки стоимости земли является территория или поверхность земной коры с расположенным на ней почвенным слоем и растительностью. Объектом оценки стоимости земли также могут быть нематериальные активы, дающие права на использование земельных участков, например, право аренды, право застройки, земельные пай, доли и др.

Земля может оцениваться как:

- природный ресурс (природный объект);
- объект недвижимости.

Предметом оценки стоимости земли является не сама по себе земля, рассматриваемая как вещь, а ценность или стоимость правомочий, вытекающих

из различных прав на нее, и дающих возможность получать определенные выгоды и полезности.

Основной особенностью определения рыночной стоимости земли является то, что она рассчитывается исходя из наиболее эффективного, а не существующего или текущего использованием земельного участка. При этом застроенный участок условно рассматривается как незастроенный.

Наиболее эффективным использованием земли является наиболее вероятное использование земельного участка, которое физически возможно, экономически оправдано, соответствует требованиям законодательства, финансово осуществимо и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка. В этом случае стоимость земли будет являться стоимостью при существующем использовании, а не рыночной стоимостью.

Применение принципа наиболее эффективного использования означает, что рыночная стоимость земли определяется не по фактическому доходу от существующего использования земельного участка, который может быть очень незначительным, а исходя из ожидаемых доходов от других видов его использования.

В России в соответствии с законом об оценочной деятельности под рыночной стоимостью 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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Применительно к земле, это означает, что рыночная стоимость земельного участка – это цена, которую можно было бы получить на открытом рынке незастроенных земельных участков в соответствии с физическими свойствами земельного участка и правовыми, экономическими условиями обычных деловых операций без учета необычных или личных отношений. Под обычными деловыми операциями понимаются условия совершения сделок, формирующие такой рынок земельных участков, на котором:

- ни покупатель, ни продавец не действуют под давлением или по принуждению;
- и покупатель, и продавец не действуют в соответствии со сложившейся практикой продаж;
- стоимость определяется исключительно объективной возможностью стабильного использования земельного участка.

Основные факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости земли:

- полезность, которая связана с ожиданиями доходов от использования земельного участка и, в свою очередь, зависит от социальных, экономических, правовых и природных факторов;
- ограниченность (дефицит) земли, которая выражается в том, что на рынок может быть выставлено ограниченное количество земельных участков;
- спрос на землю, который выражается в том, что стоимость земли определяется платежеспособным уровнем покупателей (уровнем доходности населения);
- внешнее окружение и местоположение, которое создает различные виды полезности земельного участка;
- меры государственного регулирования, которые устанавливают ограничения в способах использования земли и, следовательно, получения дохода.

Как правило, для оценки земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Краткая характеристика применимости различных методов оценки земельных участков представлена ниже.

Методы оценки земельных участков

Таблица № 53

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения метода
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные земельные участки	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
2	Метод выделения	Застроенные земельные участки	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
3	Метод распределения	Застроенные земельные участки	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. 2. Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4	Метод капитализации земельной ренты	Как застроенные, так и незастроенные участки	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
5	Метод остатка	Как застроенные, так и незастроенные участки	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
6	Метод предполагаемого использования	Как застроенные, так и незастроенные участки	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Анализ применимости методов оценки

Метод сравнения продаж (№ 1) является наиболее точным методом расчета рыночной стоимости в условиях развитого сектора рынка, поскольку использует информацию о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения (№ 2) и метод распределения (№ 3) основываются на информации о продажах единых объектов недвижимости, включающих в себя земельный участок. По сложившейся практике, в большинстве случаев сделок с недвижимостью предметом купли – продажи прав собственности являлись только улучшения земельного участка. Сам участок предоставлялся в аренду собственнику недвижимости. Поэтому выделить долю земельного участка в общей сумме сделки не представляется возможным. Поэтому метод выделения (№ 2) и метод распределения (№ 3) в настоящем отчете не применялись.

Метод капитализации земельной ренты (№ 4) предполагает наличие возможности получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

В настоящее время наиболее распространена практика предоставления земельных участков местными администрациями в пользование на условиях аренды. При этом величина арендной ставки устанавливается индивидуально в зависимости от территориально-экономической зоны, типа объекта недвижимости, его функционального использования и может колебаться в достаточно широких пределах. Рассматривая поток арендных платежей в качестве земельной ренты, оценщику представляется возможным применить данный метод для определения рыночной стоимости рассматриваемого участка земли.

Главной предпосылкой метода остатка (№ 5) и метода предполагаемого использования (№ 6) является использование участка способом, приносящим доход. Как правило, эти методы применяются при оценке доходной недвижимости или земельных участков под размещение доходных объектов, что, в принципе, позволяет применить каждый из них.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Метод реализуется следующим образом. Производится сбор информации о недавних сделках купли-продажи объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым по функциональным признакам. При этом объекты-аналоги должны иметь минимально возможное различие с оцениваемым объектом по следующим признакам:

1. различия в условиях совершения сделки;
2. разница во времени продажи;
3. различие в местоположении объектов;
4. отличие физических характеристик и накопленного износа.

Далее определяются различия между объектами-аналогами и оцениваемым объектом, согласно перечисленным признакам, а в цену продаж объектов-аналогов вносятся корректировки на выявленные различия в указанной последовательности:

1. Права собственности. Учитываются ограничения на права собственности.

2. Условия финансирования. Учитываются условия расчетов, которые влияют на стоимость объекта.

3. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.

4. Состояние рынка. Корректировка на состояние рынка учитывает изменение рыночных условий, происходящих с течением времени: инфляцию, дефляцию, изменение налогового законодательства, изменения в предложении и спросе и т.п. Одним из существенных факторов является снижение цен при переходе объекта на вторичный рынок. Снижению цен может способствовать также экономический кризис, определяющий спад спроса на недвижимость.

5. Местоположение. Корректировка на месторасположение объекта является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. К факторам, оказывающим влияние на стоимость недвижимого имущества, относят следующие: проезжаемость, проходимость, транспортная доступность, качество подъезда, внешнее окружение.

6. Физические характеристики. Практически всегда объекты сравнения имеют различные физические характеристики: площадь, техническое состояние здания (износ), санитарно-техническое состояние объекта оценки, наличие коммуникаций и дополнительного оборудования, расширяющего функциональные возможности и т.п.

Перечень основных физических характеристик, которые следует учитывать при корректировке цены продажи, определяется спецификой объекта недвижимого имущества, соответствием объекта оценки и аналога действующим и планируемым к введению в ближайшее время ограничениям, стандартам и нормативам и т.п.

7. Экономические характеристики. К экономическим характеристикам относят функциональность (соотношение полезных и общих площадей), эффективность управления расходами, потенциальные возможности увеличения доходов бизнеса арендаторов, те, которые влияют на величину чистого текущего дохода и т.п.

8. Назначение. При выборе объектов сравнения следует отказаться от тех, которые после продажи используются не так, как объект оценки.

9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Стоимость оборудования, не связанного с недвижимостью, должна учитываться отдельно и выделяться из стоимости объектов оценки и сравнения.

Однако, в российской практике, реальные цены сделок по купле-продаже недвижимости являются конфиденциальной информацией. Поэтому для расчетов используются объекты сравнения, для которых известны цены предложения на продажу. В этом случае целесообразно вводить поправку на торг.

Как правило, ни один из выбранных объектов сравнения не соответствует в полном объеме объекту оценки. Поэтому, сравнению подлежат некоторые общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

При анализе продаж объектов недвижимости – земельного участка, обычно используют следующие единицы сравнения:

1. квадратный метр;
2. «сотка»
3. гектар;
4. цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения
5. цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования

Сравнение выбранных объектов с оцениваемым объектом производится по отдельным элементам (элементам сравнения), влияющим на изменение цены на недвижимость. Выделение элементов сравнения проводится на основании подробного анализа рыночных условий в данном сегменте. Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом оценки по выбранным единицам сравнения требуется выполнить корректировки цен предложения/сделки объектов сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость земельного участка за один квадратный метр.

Для расчета и внесения поправок применялись различные методы, среди которых можно выделить следующие:

1. методы, основанные на анализе парных продаж;
2. экспертные методы расчета и внесения поправок;
3. статистические методы.

Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадью 1677,1 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012. Разрешенное использование: П-П1 (деловая зона обслуживания производства) по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 12б.

Расчет стоимости земельного участка

Оценщиком для проведения расчетов был выбран следующий сегмент рынка недвижимости – земельные участки коммерческого назначения расположенные в городе Великий Новгород Новгородской области. Из представленных на рынке сопоставимых объектов были выбраны пять объектов аналогов, которые по характеристикам наиболее схожи с оцениваемыми объектами. Описание объектов аналогов представлено в таблице № 22.

Вся информация по подобранным аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с продавцами или агентами по недвижимости по телефонам указанным в объявлении (см. приложение).

Описание объектов аналогов представлено в следующей таблице.

Таблица № 54

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Северный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Северный район
Площадь, кв.м	1700,00	2854,00	3500,00	11400,00	1559,00
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Зона землепользования	П-2	П-2	П-2	П-2	П-1
Разрешенное использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование
Наличие построек, подлежащих сносу	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коммуникации	Электроэнергия, водоснабжение	нет	нет	нет	нет
Стоимость, руб.	3 990 000	5 500 000	5 500 000	16 000 000	3 300 000
Стоимость, руб. кв.м	2 347	1 927	1 571	1 404	2 117
Источник информации	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_549633260	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promnaznacheniya_1473294982	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1028027649	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznacheniya_1717233036	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_15.6_sot_promnaznacheniya_1220652963

Обоснование размера корректирующих поправок

1.Корректировка на передаваемые права

Поправка не вводилась, так как земельные участки объектов аналогов и оцениваемого объекта, имеют одинаковые права на земельные участки – право собственности.

2. Корректировка на условия финансирования

Эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемого объекта. Поправка не вводилась, так как финансовые условия равнозначны – рублевый эквивалент.

3. Корректировка на условия продажи

Данная корректировка используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, которые требуют корректировки, включают такие ситуации как: продажа на аукционе, в кредит, банкротство собственника и т.п.

Поправка не применялась, так как объект и аналоги, имеют обычные условия продажи, т.е. открытый рынок.

4. Корректировка на состояние рынка

Вводилась понижающая корректировка, так как объекты-аналоги на дату оценки факта сделки купли-продажи не имеют, а снижение цены во время торга между продавцом и покупателем на подобные объекты составляет 11,5% (Справочник оценщика недвижимости- 2017 «Земельные участки» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.).

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 19%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Рисунок 33

Вводилась корректировка 0,89 (среднее значение) для всех аналогов.

5. Корректировка на местоположение относительно областного центра

Объект оценки расположен в областном центре г. Великий Новгород с развитой промышленностью все земельные участки расположены аналогичных зонах землепользования. Корректировка вводилась согласно (Справочник оценщика недвижимости- 2017 «Земельные участки» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.). Корректировка для всех аналогов составила 1,00.

6. Корректировка на наличие коммуникаций

У Объекта оценки электричество расположено на участке как у объекта аналога №1. У объектов-аналогов №№2-5 коммуникаций на участках нет.

Корректировка определялась по «Справочник оценщика недвижимости- 2017 «Земельные участки» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В..

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Наименование коэффициента	Таблица 138		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,09	1,22
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,09	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,09	1,21

Рисунок 34

Исходя из этого вводились следующие корректировки:

Таблица № 55

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7
Коммуникации	Электроэнергия, водоснабжение и водоотведение	Электроэнергия, водоснабжение и водоотведение	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие электроснабжения	Есть	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10
Корректировка на наличие газоснабжения	Нет	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие водоснабжения	есть	1,00	1,09	1,09	1,09	1,09
Значение корректировки		1,00	1,20	1,20	1,20	1,20

7. Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка вводилась согласно (Справочник оценщика недвижимости- 2017 «Земельные участки» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.)

Площадь объекта оценки в диапазоне до 1 га.

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Рисунок 35

Исходя из этого, приняты следующие корректировки:

Таблица № 56

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
<i>Площадь, кв.м.</i>	2761,0000	1700,0	2854,0	3500,00	11400,0	1559,00
<i>Значение корректировки</i>		1,000	1,000	1,000	1,06	1,000

8. Корректировка на наличие дополнительных строений

Объект оценки условно свободный земельный участок, объекты аналоги тоже свободны от застроек. Корректировка не вводилась.

9. Корректировка на назначение (использование)

Корректировка на категорию земель не применялась, так как объект оценки и аналоги относятся к категории земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование объекта оценки и объектов аналогов – коммерческое использование. Зона землепользования П.1-П.2 зона предприятий и складов V, IV классов опасности с санитарно-защитной зоной 50, 100 метров. Основные виды разрешенного использования недвижимости: логистические центры, склады, магазины в отдельно стоящем здании и т.д. Корректировка не вводилась.

10. Корректировка на наличие компонентов не связанных с недвижимостью

Корректировка не вводилась, так как по данному критерию отличий у объекта оценки и объектов аналогов нет.

В таблице №57 представлен расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Таблица № 57

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 12Б	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Северный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Северный район
Локальное местоположение	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Площадь, кв.м	2761,00	1700,00	2854,00	3500,00	11400,00	1559,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Зона землепользования	П-2	П-2	П-2	П-2	П-1	П-2
Разрешенное использование	для размещения иных объектов промышленности	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование
Коммуникации	Электроэнергия, водоснабжение	Электроэнергия, водоснабжение	нет	нет	нет	нет
Источник информации		https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_549633260	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promnaznacheniya_1473294982	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1028027649	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznacheniya_1717233036	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_15.6_sot_promnaznacheniya_1220652963
Стоимость, руб.	Определяется	3 990 000	5 500 000	5 500 000	16 000 000	3 300 000
Стоимость, руб./кв.м	Определяется	2 347	1 927	1 571	1 404	2 117
Последовательно проводимые корректировки						
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 347,00	1 927,00	1 571,00	1 404,00	2 117,00
Условия финансирования	Денежная оплата					
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 347,00	1 927,00	1 571,00	1 404,00	2 117,00
Условия продажи	Рыночные					
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость,		2 347,00	1 927,00	1 571,00	1 404,00	2 117,00

руб./кв.м.						
Состояние рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 077,00	1 705,00	1 390,00	1 243,00	1 874,00
Местоположение	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка относительно областного центра		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 077,00	1 705,00	1 390,00	1 243,00	1 874,00
коммуникации	Электроэнергия, водоснабжение	Электроэнергия, водоснабжение	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,20	1,20	1,20	1,20
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 077,00	2 044,00	1 667,00	1 490,00	2 247,00
Площадь, кв.м	2761,0000	1700,0	2854,0	3500,00	11400,0	1559,00
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,060	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 077,00	2 044,00	1 667,00	1 579,00	2 247,00
Скорректированная стоимость после последовательно проводимых корректировок, руб./га		2 077,00	2 044,00	1 667,00	1 579,00	2 247,00
количество корректировок		1	2	2	3	2
Весовой коэффициент		0,353	0,176	0,176	0,118	0,176
Весовая стоимость		733,06	360,71	294,18	185,76	396,53
Итоговая стоимость 1 кв.м	1 970,00					
Итоговая стоимость , руб.	5 439 170					

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После учета всех необходимых поправок, каждому из аналогов придаем веса в зависимости от количества внесенных корректировок в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$d = \frac{1/x_i}{\sum 1/x_i}$$

Где: d – весовой коэффициент;

x_i – количество корректировок каждого из аналогов.

Таблица № 58

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6
Количество корректировок	1	2	2	3	2
Весовой коэффициент	0,353	0,176	0,176	0,118	0,176
Взвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	1 970,00				
Итоговая стоимость земельного участка, руб.	5 439 170				
Итоговая стоимость земельного участка, руб. округленно	5 439 000				

Таким образом, стоимость земельного участка, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производство, площадь: 2761,0 кв.м., рассчитанная методом сравнения продаж, составляет:

5 439 000

(Пять миллионов четыреста тридцать девять тысяч) рублей

Расчет полной восстановительной стоимости недвижимого имущества позиции: - Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадью 1677,1 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012. Разрешенное использование: П-П1 (деловая зона обслуживания производства) по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 12б

Величина затрат на создание объекта может быть определена различными методами.

Анализ методов определения стоимости строительства объектов в условиях Российской Федерации показывает, что в оценке объектов недвижимости может быть использована их следующая укрупненная классификация¹:

- ~ метод на основе базы данных о стоимости объектов-аналогов;
- ~ метод сравнительной единицы;
- ~ метод разбивки на компоненты;
- ~ базисный метод и его разновидности;
- ~ ресурсный метод и его разновидности;
- ~ экспертно-аналитический метод (метод на основе данных о стоимости приобретения аналогичного объекта - коммерческое предложение или прайс-лист компании производителя, поставщика или дилера);
- ~ комбинированный метод.

Под величиной стоимости строительства понимается сметная стоимость строительства объекта.

Под удельной величиной затрат на создание объектов недвижимости принимается величина затрат на создание 1 куб.м. общего объема или 1 кв.м. общей площади объектов-аналогов, приведенных в справочниках.

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства общественных зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройству внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Указанная номенклатура затрат по составу соответствует сводному сметному расчету стоимости строительства.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

2. Определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен.
2. Определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте.
3. Определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений.
4. Определить предпринимательский доход.
5. Определить величину накопленного износа.
6. Определить остаточную стоимость объекта оценки.
7. К полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Исходя из качества и объема полученной информации и на основании исходных данных, был осуществлён расчёт затрат замещения/воспроизводства объекта недвижимости методом сравнительной единицы.

¹ Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. (Постановление Госстроя России от 26.04.99, N241).

Метод сравнительной единицы предполагает использование показателей стоимости строительства (1 кв. м, 1 куб. м, 1 п.м. и т.п.) аналогичного/идентичного объекта. В данном случае были использованы укрупнённые показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва):

1. Сборник укрупнённых показателей стоимости строительства «Складские здания и сооружения», из серии «Справочник оценщика», ООО «КО-ИНВЕСТ», для условий строительства в Московской области, Россия. Изд. 2016 г.;

Укрупнённые показатели стоимости строительства (УПСС), содержащиеся в издании КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика», включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введённой в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2016 г.

На основании Технического паспорта на здание склада, по состоянию на 11 ноября 2002 года предоставленного заказчиком, объем склада составит 6593 куб.м.

Расчёт затрат замещения/воспроизводства зданий и сооружений с использованием «Справочника Оценщика» осуществлён по формуле:

$$C_{стр} = C_{баз.} * N * K_1 * K_2 * K_3, \text{ где:}$$

C_{стр} – затраты воспроизводства/замещения объекта недвижимости;

C_{баз.} – базовый удельный показатель стоимости строительства в расчёте на единицу измерения (1 кв. м или 1 куб.м. или 1 м) здания/сооружения для условий строительства в Московской области, определённый на основе укрупнённых показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»;

N – количество единиц сравнения (площадь, объём оцениваемого объекта и т.п.);

K₁ – коэффициент, учитывающий различия в объёмно-планировочных показателях, конструктивных параметрах, качестве применяемых материалов, конструкций, типе инженерных систем оцениваемого и сопоставимого объектов. Поправки рассчитываются в соответствии с рекомендациями по использованию справочника;

K₂ – коэффициент пересчёта цен стоимости строительства на изменение цен после выхода «Справочника оценщика», ООО «КО-ИНВЕСТ», для условий строительства в Московской области, Россия. Изд. 2016 г.;

Информация по расчету индекса перехода от уровня цен выхода справочника до даты оценки и территориальный коэффициент индекса цен бралась из справочника «Индекс цен в строительстве» за июль 2018 г. выпуск № 104 и представлена в нижеследующих таблицах.

Расчет прогнозного коэффициента на дату оценки.

Таблица № 59

№ п/п	Дата введения сметных цен, период	индекс СМР к факт. ценам на дату оценки
1	2016	8,159
2	2018 г. июль	8,435
Изменение цен на дату оценки после выхода справочника «КО-ИНВЕСТ»		1,034

K₃ – коэффициент, учитывающий территориальный район. Принимаем равным **0,919** (КО-ИНВЕСТ).

Характеристики объекта оценки (Нежилое здание склада готовой продукции,) и объекта аналога взятого из сборников КО-ИНВЕСТ

Таблица № 60

Справочный показатель по объектам-аналогам (Сс), руб./измеритель	Объект оценки	ruC3.19.000.0033
Наименование	Нежилое здание склада готовой продукции	Мини-склады
Класс конструктивной системы	КС-6	КС-6
Класс качества	Standard	Standard
Объемно-планировочные параметры:		
Объем, куб.м.	6593,00	11000
Площадь, квм.	1677,1	-
Высота, м	6,0	5,85
Измеритель	1м3	1м3
Преобладающие материалы, использованные для конструктивных элементов:		
Фундамент	Ж/бетонный	Ж/бетонный
Каркас	Легкие металлические конструкции	Легкие металлические конструкции
Стены наружные с отделкой	Металлический сайдинг	Металлический сайдинг
Перегородки	Гипсокартон	Гипсокартон
Водопровод и канализация	есть	есть
Отопление	есть	есть
Электроснабжение	Скрытая проводка	Скрытая проводка

Ниже приведены стоимостные характеристики аналога по КО-ИНВЕСТУ, используемые в расчетах.

Таблица № 61

Наименование конструктивных элементов	ruC3.19.000.0033	
	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта	
	руб.	%
Подземная часть	248,66	14,90%
Стены	74,45	4,46%
Перегородки	16,65	1,00%
Перекрытия и покрытия	43,72	2,62%
Кровля	90,11	5,40%
Каркас	174,9	10,48%
Окна, двери	435,44	26,09%
Полы	1,67	0,10%
Отделка	2,490	0,15%
Отопление и вентиляция	143,53	8,60%
Водоснабжение и канализация	57,01	3,42%
Электроосвещение	241,35	14,46%
Слаботочные устройства	10,64	0,64%
Прочие системы и спецоборудование	128,22	7,68%
Итого	1668,82	100%

Описание корректировок для расчета стоимости объекта недвижимого имущества

При расчете корректировки на различия характеристик конструктивных элементов используется формула:

$$C_o = (F_o / F_1) * C_1; \text{ где:}$$

C_o - стоимость конструктивного элемента для оцениваемого объекта

F_o - стоимостной коэффициент для рассматриваемого элемента здания объекта оценки

$\Phi 1$ - стоимостной коэффициент для рассматриваемого элемента здания аналога

$C1$ - стоимость конструктивного элемента для оцениваемого объекта

Поправка на разницу в объеме/площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника «Ко-Инвест» определяется при помощи таблицы:

Таблица № 62

Разница в объеме	
$V_o/V_{спр}$	K_o
0,10-0,29	1,22
0,30-0,49	1,2
0,50-0,70	1,16
0,71-1,30	1,00
1,31-2,00	0,87

В данном случае корректировка по данному фактору составила 1,16 (разница объемов 0,59) .

Таблица № 63

№ п/п	Наименование показателей	Нежилое здание склада готовой продукции
		ruC3.19.000.0033
1	Класс конструктивной системы	КС-1
2	Единица измерения	1 м2
3	Справочный показатель по объектам-аналогам (Сс), руб./кв. м(куб.м)	1 668,82
4	Первая группа поправок, (ΔС), выраженная в руб. (+ удорожание, - удешевление)	
	на отличие в конструктивных решениях:	
	- по высоте этажа	0,0
	- прочие отличия	0
	- наружных стен	0,00
	- перекрытий	0,00
	- перегородки	0,00
	- кровли	0,00
	-дверные и оконные проемы	0,00
	- полы	0,00
	- отделка	0,00
	- наличие инженерных систем:	
	- водоснабжение и канализация	0
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	0
	- электроснабжение и освещение	0
	- слаботочные устройства	0
	Итого по первой группе поправок, (ΣΔС)	0,00
5	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	- на различие в объеме/площади здания, K_o	1,160
	- на различие в уровне сейсмичности, K_c	1,000
	- на изменение цен после издания справочника, K_i	1,034
	-на территориальный район	0,919
	Общий корректирующий коэффициент, K	1,102
6	Скорректированный показатель стоимости (Ск), руб./кв.м.	1 839,04
7	Количество единиц сравнения, кв.м/м3	6 593,00
8	Количество зданий (N)	1
9	Общее количество единиц сравнения (n)	6 593,00
10	Затраты на замещение (Зз), руб.	12 124 788,00

Расчёт прибыли предпринимателя

Предпринимательская прибыль это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданными для застройщика.

Прибыль предпринимателя определялась согласно Справочник оценщика недвижимости - 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы

объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения объектов. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А.

4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,4%	16,2%
2. Специализированные высокочластные складские объекты	18,2%	17,2%	19,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	16,1%	18,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	12,1%	13,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,8%	18,8%

Рисунок 36

Основываясь на вышесказанном и текущей рыночной информации на момент оценки делаем вывод, что прибыль предпринимателя (застройщика) для оцениваемых объектов составляет **III = 15,3% (среднее значение для складов)**

Оценка накопленного износа

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.п. Эти параметры могут быть обобщены в четыре группы, определяющих эксплуатационную пригодность зданий и сооружений.

I группа. Параметры, характеризующие конструктивную надежность, физическую долговечность:

- прочность и устойчивость конструкций;
- влаго- и морозостойкость конструкций;
- водонепроницаемость конструкций и др.

II группа. Параметры, характеризующие функциональное соответствие назначению, моральную долговечность, условия жизнедеятельности:

- удельные площади и кубатура;
- герметичность, звукоизоляция и др.

III группа. Архитектурно-художественное соответствие назначению.

IV группа. Экономичность возведения и эксплуатации.

Построенные здания под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость здания оказывает внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потерю эксплуатационных качеств), функциональное или моральное, старение (потерю технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний, или экономический, износ (изменение привлекательности Объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной

стоимостью.

Накопленный износ мы определяем как "уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников".

Износ включает:

- физический износ, устранимый и неустраимый;
- функциональный износ, устранимый и неустраимый;
- внешний, или экономический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости Объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ может быть определен в виде устранимых позиций по отложенному ремонту и неустраимых позиций, исправлять которые нецелесообразно с экономической точки зрения.

❖ Устранимый физический износ

Устранимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

❖ Неустраимый физический износ

Как отмечалось выше, неустраимый физический износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

На практике элементы сооружения, имеющие неустраимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие.

Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего сооружения или больше нее.

Неустраимый физический износ, обусловленный элементами с коротким сроком жизни (меньше срока службы всего объекта), представляет собой затраты на восстановление этих быстро изнашивающихся компонентов.

Для оценки неисправимого физического износа в короткоживущих элементах разность между полной восстановительной или заменяющей стоимостью элемента и суммой исправимого износа элемента умножают на отношение действительного возраста к общей физической жизни элемента.

Неустраимый физический износ, обусловленный элементами с долгим сроком жизни (равным сроку службы всего Объекта или большим его), представляет собой затраты на восстановление этих компонентов. Как правило, это основные конструктивные элементы зданий и сооружений (фундамент, несущие стены и т.п.) и восстановить их функциональное состояние невозможно без серьезного капитального ремонта всего Объекта.

1. Метод экспертизы состояния

Для расчета физического износа используется **экспертный метод** – эксперт путем осмотра (см. таблицу №64) используя методику определения физического износа гражданских зданий, утвержденную приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года №404 определяет процент износа каждого элемента здания, а затем соответственно величину износа в стоимостном выражении.

Расчет величины физического износа производился по следующей формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times L_i, \quad \text{где}$$

Φ_3 – физический износ здания, %;

Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

L_i – коэффициент, соответствующий доли восстановительной стоимости конструкции,

элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем здания.

Таблица №64

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд/вес конст. элементов по сборнику	Корректировка на аналог-КО-ИНВЕСТ	Скоррект. аналог-КО-ИНВЕСТ к 100%	Износ конструктивных элементов, %	Доля износа элемента в общем износе, %
1	2	4	5	6	7	8
1	Подземная часть	14,90%	14,90%	14,90	25	3,73
2	Стены	4,46%	4,46%	4,46	25	1,12
3	Перегородки	1,00%	1,00%	1,00	15	0,15
4	Перекрытия и покрытия	2,62%	2,62%	2,62	15	0,39
5	Кровля	5,40%	5,40%	5,40	30	1,62
6	Каркас	10,48%	10,48%	10,48	15	1,57
7	Окна, двери	26,09%	26,09%	26,09	30	7,83
8	Полы	0,10%	0,10%	0,10	30	0,03
9	Отделка	0,15%	0,15%	0,15	30	0,04
10	Отопление и вентиляция	8,60%	8,60%	8,60	25	2,15
11	Водоснабжение и канализация	3,42%	3,42%	3,42	25	0,85
12	Электроосвещение	14,46%	14,46%	14,46	25	3,62
13	Слаботочные устройства	0,64%	0,64%	0,64	30	0,19
14	Прочие системы и спецоборудование	7,68%	7,68%	7,68	30	2,30
Итого:		100,0%	100,0%	100,00	-	25,59

2. Метод нормативного срока службы

$$U_{\phi} = \frac{T_{\text{факт.}}}{T_{\text{норм.}}} \times 100\%, \quad \text{где:}$$

$T_{\text{факт.}}$ – фактический возраст оцениваемого объекта;

$T_{\text{норм.}}$ – нормативный срок жизни оцениваемого объекта.

Нормативный срок службы может быть определен на основе

«Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1, или на основе «Единых норм амортизационных отчислений», утвержденных Постановлением Совета министров СССР от 22.10.1990г. №1072.

Таблица №65

№	Наименование	Год п-ки	Шифр ЕНАО	Фактический возраст	Норма амортизационных отчислений в год, %.	Норма-тивн. срок службы, лет	Физический износ, метод нормативного срока службы, %.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Нежилое здание склада готовой продукции	2002	10101	16	2,0	50	32,00

Определение функционального износа

Функциональный износ – это потеря стоимости объекта, вызванная снижением функциональной полезности объекта (относительной неспособностью данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей).

Функциональная полезность – это способность объекта недвижимости отвечать текущим требованиям и стандартам рынка. Функциональная полезность – это мера эффективности здания при использовании его для предназначенных целей в зависимости от его архитектурного стиля, объемно-планировочного решения, типа и состояния инженерного оборудования, качества отделки помещений, условий транспортного обслуживания. Элементами накопленного функционального износа являются исправимый функциональный износ и неисправимый функциональный износ.

Неисправимый функциональный износ – это потеря стоимости объекта, вызванная недостатками или, наоборот, избыточностью конструкции здания, использованных строительных материалов, или объемно-пространственного решения, несоответствием установленного оборудования, физическое исправление которых обойдется дороже, чем ожидаемый эффект.

Исправимый функциональный износ – исправимый недостаток сооружения, вызванный мелкими дефектами конструкции или планировки здания, дефектами строительных материалов или объемно-пространственного решения.

Наиболее типичным функциональным износом доходных объектов в наших условиях являются конструктивные и планировочные недостатки зданий, которые были построены в дореволюционный или в советский период. Дореволюционные здания и морально, и физически сильно устарели, а советские проектировались совсем не для того, чтобы сдавать их в аренду в условиях рыночной конкуренции. Вот почему с точки зрения рынка большинство зданий советского периода, даже хорошо сохранившиеся физически, – "нефункциональны", неэффективны в эксплуатации. Обычно в них слишком мало отношение полезной и общей площади и еще хуже обстоит дело с отношением полезного и общего строительных объемов, что сильно увеличивает затраты на их содержание, прежде всего на отопление. Функциональный износ вызывается также недостатками планировки и технического оснащения зданий и помещений, когда они не соответствуют современным требованиям эксплуатации доходного объекта, не позволяют предоставить арендаторам или посетителям необходимого комфорта и, следовательно, не позволяет достичь необходимого уровня доходности объекта, требуемого рыночной конкуренцией.

Причины функционального износа лежат в "физике" здания, в недостатках его конструкции. **Признаки** функционального износа оценщик наблюдает в

оцениваемом объекте как его несоответствие современным требованиям или образцам, то есть в процессе сравнения. Величина функционального износа определяется опытным оценщиком в процессе сравнения технико-экономических или финансово-экономических показателей оцениваемого объекта и иных сравнимых зданий и сооружений.

В ходе осмотра объекта оценки не было выявлено фактора функционального износа. Величина функционального износа принята равной 0%.

Определение внешнего износа

Внешний износ - это потеря рыночной стоимости объекта, происходящая от действия всех причин, внешних по отношению к объекту, то есть от причин, которые нельзя отнести ни к физическому, ни к функциональному износу. Внешний износ может приводить к потере, как стоимости улучшений, так и стоимости земли. Эти изменения стоимости могут вызываться деградацией близлежащих территорий, развитием зон аэропортов, железных дорог или торговых зон, прочими изменениями рыночных условий среды местоположения объекта. Как правило, этот износ неисправим: владелец здания не может улучшить экологическую обстановку или остановить деградацию среды микрорайона, или экономический спад на данной территории, которые приводят к падению спроса на рынке недвижимости.

Часто бывает и обратное - стоимость недвижимости может не снизиться, а возрасти вследствие внешних причин. Наблюдения показывают, что на длительных отрезках времени внешние причины чаще способствуют не снижению, а увеличению рыночной стоимости объекта.

В условиях развитого рынка внешний износ (или удорожание) наблюдается там, где возникает внешняя по отношению к объекту причина, понижающая (повышающая) уровень доходности объекта, или внешняя причина, непосредственно понижающая (повышающая) его рыночную стоимость по сравнению с физически аналогичными объектами, расположенными в окрестностях оцениваемого объекта. Обнаружить внешний износ можно лишь по косвенным признакам - замечая эффект при сравнении цен или уровней арендных платежей объектов, аналогичных оцениваемому объекту по всем физическим параметрам.

Причины внешнего (экономического) износа лежат вне здания и к его физической конструкции или оснащению отношения не имеют. **Признаки** экономического износа, как и его **величина**, определяются опытным оценщиком в процессе сравнения финансово-экономических показателей испытываемого объекта и иных сравнимых зданий и, сооружений.

Поскольку внешний износ воздействует "извне" на весь объект недвижимости в целом, то его воздействие непосредственно изменяет рыночную привлекательность всего объекта целиком. Изменяя привлекательность местоположения, внешний износ сказывается на стоимости земельного участка, на котором расположен объект недвижимости и в то же время обязательно вместе со стоимостью земли внешний износ изменяет и стоимость улучшений. Все это, в свою очередь, оказывает влияние на способ наилучшего использования объекта.

Когда анализируют рыночные данные для того, чтобы оценить внешний износ, то важно установить, какие причины ведут к снижению стоимости земли, а какие причины ведут к снижению стоимости улучшений. В одних ситуациях этот износ почти не затрагивает строение и может быть отнесен только к земле, в других, наоборот, стоимость земли почти не меняется, а меняется только стоимость улучшений.

Чаще всего внешний износ относится одновременно и к зданию и к земле. В этом случае важно независимым методом оценить стоимость земли и определить, насколько внешние причины изменили ее стоимость и на этой основе оценить изменение стоимости здания. Для этой цели используют отношение "стоимость здания/стоимость всего объекта" рассчитанное на основе анализа

объектов из непосредственного окружения объекта, которое применяют, чтобы оценить внешний износ, относимый к зданию.

В случае доходного объекта, чтобы оценить снижение общей стоимости объекта, вызванное внешним износом, можно капитализировать соответствующие потери поступлений арендных платежей. Затем следует разделить потери, относимые на улучшения, от потерь, относимых на землю.

Исходя из вышесказанного определения, Объект оценки не имеет явных признаков Внешнего износа. В данном случае, по мнению оценщиков, износ равен нулю.

Определение накопленного износа

Накопленный износ определяется по формуле:

$$\text{Ин} = 1 - ((1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифун}) * (1 - \text{Ивн}));$$

где

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональный износ;

Ивн. – внешний износ.

Таблица № 66

№ п/п	Наименование	Год постройки	Техническое состояние	Физический износ			Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %
				метод экспертных оценок, %	Метод нормативного срока службы, %	Среднее значение, %			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Нежилое здание склада готовой продукции	2002	удовлетворительное	25,59	32,0	28,8	0	0	29

Расчет восстановительной стоимости объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа

Таблица № 67

№ п/п	Наименование объекта	Восстановительная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Восстановительная стоимость объекта по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	Накопленный износ, %	Стоимость, определенная с учетом износа и без учета НДС по состоянию на дату оценки, руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Нежилое здание склада готовой продукции	12 124 788	15%	13 979 881	29,00%	9 925 715
ИТОГО						9 925 715

Результаты расчета стоимости объекта оценки затратным подходом

Таблица № 68

№ п/п	Наименование	Литер/кадастровый номер	Площадь недвижимости по свидетельству, кв.м.	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.
-------	--------------	-------------------------	--	---

1	2	3	4	5
1	Нежилое здание склада готовой продукции		1677,1	9 925 715
2	Земельный участок	53:23:8023201:0012.	2671	5 439 000 *
ИТОГО				15 364 715

* - Рыночная стоимость не содержит налог на добавленную стоимость (НДС), поскольку операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС (пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса (введен Федеральным Законом от 22.07.2005 № 118 ФЗ))

Таким образом, стоимость недвижимого имущества Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадью 1677,1 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012. Разрешенное использование: П-П1 (деловая зона обслуживания производства) по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 12б без учета НДС, определенная в рамках затратного подхода на дату оценки, составляет:

15 364 715

(Пятнадцать миллионов триста шестьдесят четыре тысячи семьсот пятнадцать) рублей

Здание магазина, общей площадь. 56,8 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 158 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:9. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства магазина рыбпродуктов по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 12б

Расчет стоимости земельного участка

Оценщиком для проведения расчетов был выбран следующий сегмент рынка недвижимости – земельные участки коммерческого назначения расположенные в городе Великий Новгород Новгородской области. Из представленных на рынке сопоставимых объектов были выбраны пять объектов аналогов, которые по характеристикам наиболее схожи с оцениваемыми объектами. Описание объектов аналогов представлено в таблице № 69.

Вся информация по подобранным аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с продавцами или агентами по недвижимости по телефонам указанным в объявлении (см. приложение).

Описание объектов аналогов представлено в следующей таблице.

Таблица № 69

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Северный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Северный район
Площадь, кв.м	1700,00	2854,00	3500,00	11400,00	1559,00
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Зона землепользования	П-2	П-2	П-2	П-2	П-1
Разрешенное использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование
Наличие построек,	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

подлежащих сносу					
Коммуникации	Электроэнергия, водоснабжение	нет	нет	нет	нет
Стоимость, руб.	3 990 000	5 500 000	5 500 000	16 000 000	3 300 000
Стоимость, руб. кв.м	2 347	1 927	1 571	1 404	2 117
Источник информации	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_k_17_sot_promnaznacheniya_549633260	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promnaznacheniya_1473294982	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_k_35_sot_promnaznacheniya_1028027649	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_k_1.14_ga_promnaznacheniya_1717233036	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_15.6_sot_promnaznacheniya_1220652963

Обоснование размера корректирующих поправок

1. Корректировка на передаваемые права

Поправка не вводилась, так как земельные участки объектов аналогов и оцениваемого объекта, имеют одинаковые права на земельные участки – право собственности.

2. Корректировка на условия финансирования

Эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемого объекта. Поправка не вводилась, так как финансовые условия равнозначны – рублевый эквивалент.

3. Корректировка на условия продажи

Данная корректировка используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, которые требуют корректировки, включают такие ситуации как: продажа на аукционе, в кредит, банкротство собственника и т.п.

Поправка не применялась, так как объект и аналоги, имеют обычные условия продажи, т.е. открытый рынок.

4. Корректировка на состояние рынка

Вводилась понижающая корректировка, так как объекты-аналоги на дату оценки факта сделки купли-продажи не имеют, а снижение цены во время торга между продавцом и покупателем на подобные объекты составляет 11,5% (Справочник оценщика недвижимости- 2017 «Земельные участки» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В..).

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 195

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Рисунок 37

Вводилась корректировка 0,89 (среднее значение) для всех аналогов.

5. Корректировка на местоположение относительно областного центра

Объект оценки расположен в областном центре г. Великий Новгород с развитой промышленностью все земельные участки расположены аналогичных зонах землепользования. Корректировка вводилась согласно (Справочник оценщика недвижимости- 2017 «Земельные участки» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.). Корректировка для всех аналогов составила 1,00.

6 Корректировка на наличие коммуникаций

У Объекта оценки электричество расположено на участке как у объекта аналога №1. У объектов-аналогов №№2-5 коммуникаций на участках нет.

Корректировка определялась по «Справочник оценщика недвижимости- 2017 «Земельные участки» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В..

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,09	1,22
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,09	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,09	1,21

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,10	1,22

Рисунок 38

Исходя из этого вводились следующие корректировки:

Таблица № 70

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7
Коммуникации	Электроэнергия, водоснабжение и водоотведение	Электроэнергия, водоснабжение и водоотведение	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие электроснабжения	Есть	1,00	1,09	1,09	1,09	1,09
Корректировка на наличие газоснабжения	Нет	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие водоснабжения	Есть	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10
Значение корректировки		1,00	1,20	1,20	1,20	1,20

7. Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка вводилась согласно (Справочник оценщика недвижимости - 2017 «Земельные участки» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.)

Площадь объекта оценки в диапазоне до 0,1 га.

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Рисунок 39

Воспользовавшись данной методикой, получаем следующие значения поправочных коэффициентов:

Таблица № 71

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м.	158,0000	1700,0	2854,0	3500,00	11400,0	1559,00
Значение корректировки		1,110	1,110	1,110	1,380	1,110

8. Корректировка на наличие дополнительных строений

Объект оценки условно свободный земельный участок, объекты аналоги тоже свободны от застроек. Корректировка не вводилась.

9. Корректировка на назначение (использование)

Корректировка на категорию земель не применялась, так как объект оценки и аналоги относятся к категории земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование объекта оценки и объектов аналогов – коммерческое использование. Зона землепользования П.1 - П.2 зона предприятий и складов V, IV классов опасности с санитарно-защитной зоной 50, 100 метров. Основные виды разрешенного использования недвижимости: логистические центры, склады, магазины в отдельно стоящем здании и т.д.

Корректировка не вводилась.

10. Корректировка на наличие компонентов не связанных с недвижимостью

Корректировка не вводилась, так как по данному критерию отличий у объекта оценки и объектов аналогов нет.

В таблице №72 представлен расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Таблица № 72

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 12Б	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Северный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Северный район
Локальное местоположение	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Площадь, кв.м	158,00	1700,00	2854,00	3500,00	11400,00	1559,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Зона землепользования	П-2	П-2	П-2	П-2	П-1	П-2
Разрешенное использование	для проектирования и строительства магазина рыбных продуктов	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование
Коммуникации	Электроэнергия, водоснабжение	Электроэнергия, водоснабжение	нет	нет	нет	нет
Источник информации		https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_17_s_ot_promnaznacheniya_549633260	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_28_s_ot_promnaznacheniya_1473294982	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_35_s_ot_promnaznacheniya_1028027649	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznacheniya_1717233036	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_15.6_sot_promnaznacheniya_1220652963
Стоимость, руб.	Определяется	3 990 000	5 500 000	5 500 000	16 000 000	3 300 000
Стоимость, руб./кв.м	Определяется	2 347	1 927	1 571	1 404	2 117
Последовательно проводимые корректировки						
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 347,00	1 927,00	1 571,00	1 404,00	2 117,00
Условия финансирования	Денежная оплата					
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 347,00	1 927,00	1 571,00	1 404,00	2 117,00
Условия продажи	Рыночные					
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 347,00	1 927,00	1 571,00	1 404,00	2 117,00
Состояние рынка	Предложение					
Корректировка		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 077,00	1 705,00	1 390,00	1 243,00	1 874,00
Местоположение	<i>Областной центр</i>	<i>Областной центр</i>	<i>Областной центр</i>	<i>Областной центр</i>	<i>Областной центр</i>	<i>Областной центр</i>
Корректировка относительно областного центра		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 077,00	1 705,00	1 390,00	1 243,00	1 874,00
коммуникации	<i>Электроэнергия, водоснабжение</i>	<i>Электроэнергия, водоснабжение</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
Корректировка		1,00	1,20	1,20	1,20	1,20
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 077,00	2 044,00	1 667,00	1 490,00	2 247,00
Площадь, кв.м	158,0000	1700,0	2854,0	3500,00	11400,0	1559,00
Корректировка		1,110	1,110	1,110	1,380	1,110
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 305,00	2 269,00	1 850,00	2 056,00	2 494,00
Скорректированная стоимость после последовательно проводимых корректировок, руб./га		2 305,00	2 269,00	1 850,00	2 056,00	2 494,00
количество корректировок		2	3	3	3	3
Весовой коэффициент		0,273	0,182	0,182	0,182	0,182
Весовая стоимость		628,64	412,55	336,36	373,82	453,45
Итоговая стоимость 1 кв.м	2 205,00					
Итоговая стоимость , руб.	348 390					

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После учета всех необходимых поправок, каждому из аналогов придаем веса в зависимости от количества внесенных корректировок в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$d = \frac{1/x_i}{\sum 1/x_i}$$

Где: d – весовой коэффициент;

xi- количество корректировок каждого из аналогов.

Таблица № 73

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6
Количество корректировок	2	3	3	3	3
Весовой коэффициент	0,273	0,182	0,182	0,182	0,182
Взвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	2 205,00				
Итоговая стоимость земельного участка, руб.	348 390				
Итоговая стоимость земельного участка, руб. округленно	348 000				

Таким образом, стоимость земельного участка, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства магазина рыбопродуктов, площадь: 158,0 кв.м., рассчитанная методом сравнения продаж, составляет:

348 000

(Триста сорок восемь тысяч) рублей

Расчет стоимости Здание магазина, общей площадью 56,8 в рамках затратного подхода не производился. Согласно информации, полученной от заказчика, в отношении оцениваемого объекта, техническая документация (технические паспорта) на здание не представлена.

Применение затратного подхода для данной позиции представляется оценщикам не возможным.

На основании этого Оценщиками было принято решение отказаться от затратного подхода

Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114, Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м. Здание котельной цельнометаллическое. Утепление сэндвич-панель. Площадь основания здания до 150 м2. Основание ж/б плита толщиной 200 мм. Дымовая двустольная труба Н=12 м, Объект незавершенного строительства, степень готовности 31%, общей площадью 1484,6 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:119 расположенные на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 15 435 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:93. Разрешенное использование: для строительства холодильного склада.

Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 3015 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:94. Разрешенное использование: здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры.

Расчет стоимости земельных участков

Земельные участки кадастровые номера 53:11:2600110:93 и 53:11:2600110:94 имеют смежное расположение, основные производственные объекты расположены на большом земельном участке общей площадью 15435 кв.м, на втором земельном участке общей площадью 3015 расположена дорога ведущая к данному производству. Было принято решение считать данные земельные участки вместе общей площадью 18450,00 кв.м.

Оценщиком для проведения расчетов был выбран следующий сегмент рынка недвижимости – земельные участки коммерческого назначения расположенные в Новгородской области в областном центре и населенных пунктах вблизи областного центра. Из представленных на рынке сопоставимых объектов были выбраны пять объектов аналогов, которые по характеристикам наиболее схожи с оцениваемыми объектами. Описание объектов аналогов представлено в таблице № 74.

Вся информация по подобранным аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с продавцами или агентами по недвижимости по телефонам указанным в объявлении (см. приложение).

Описание объектов аналогов представлено в следующей таблице.

Таблица № 74

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, Новгородский район, п Волховец	Россия, Новгородская область, Великий Новгород, ул Магистральная	Россия, Новгородская область, Великий Новгород, ул Великая	Россия, Новгородская область, Великий Новгород, ул Державина	Россия, Новгородская область, Великий Новгород, ул Великая
Площадь, кв.м	15193,00	5300,00	4030,00	33000,00	2900,00
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта и т.д.	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Зона землепользования	П-2	П-2	П-2	П-1	П-2
Разрешенное использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование
Наличие построек, подлежащих сносу	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Коммуникации	нет	нет	нет	нет	нет
Стоимость, руб.	14 000 000	5 300 000	3 892 890	26 400 000	2 859 360
Стоимость, руб. кв.м	921	1 000	966	800	986
Источник информации	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_k_1.52_ga_promnaznacheniya_1206061109	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._promnaznacheniya_495628705	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1508500458	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_3.3_ga_promnaznacheniya_361060347	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot._promnaznacheniya_1689440111

Обоснование размера корректирующих поправок

1.Корректировка на передаваемые права

Поправка не вводилась, так как земельные участки объектов аналогов и оцениваемого объекта, имеют одинаковые права на земельные участки – право собственности.

Позиция №2 (земельный участок площадью 3015 кв.м.) находится на праве аренды. Для данной позиции корректировка на передаваемые права произведена отдельно, см. страницу №69

2. Корректировка на условия финансирования

Эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемого объекта. Поправка не вводилась, так как финансовые условия равнозначны – рублевый эквивалент.

3. Корректировка на условия продажи

Данная корректировка используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, которые требуют корректировки, включают такие ситуации как: продажа на аукционе, в кредит, банкротство собственника и т.п.

Поправка не применялась, так как объект и аналоги, имеют обычные условия продажи, т.е. открытый рынок.

4. Корректировка на состояние рынка

Вводилась понижающая корректировка, так как объекты-аналоги на дату оценки факта сделки купли-продажи не имеют, а снижение цены во время торга между продавцом и покупателем на подобные объекты составляет 11,5% (Справочник оценщика недвижимости- 2017 «Земельные участки» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В..).

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 195

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,8%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Рисунок 40

Вводилась корректировка 0,89 (среднее значение) для всех аналогов.

5. **Корректировка на местоположение относительно областного центра**

Объект оценки расположен в населенном пункте п Панковка вблизи областного центра г. Великий Новгород с развитой промышленностью все земельные участки расположены аналогичных зонах землепользования. Корректировка вводилась согласно (Справочник оценщика недвижимости- 2017 «Земельные участки» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.).

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 6

Типовые зоны в пределах региона	код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Раицентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Раицентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Рисунок 41

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

индустриальная застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,64	1,96
	II	0,81	1,00	1,11	1,33	1,59
	III	0,73	0,90	1,00	1,20	1,43
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,20
	V	0,51	0,63	0,70	0,84	1,00

Рисунок 42

Исходя из этого, приняты следующие корректировки:

Таблица № 75

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип населенного пункта	II	II	I	I	I	I
Значение корректировки		1,00	0,810	0,810	0,810	0,810

6 **Корректировка на наличие коммуникаций**

У Объекта оценки электроснабжение и водоснабжение расположено на участке У объектов-аналогов №№1-5 коммуникаций на участках нет.

Корректировка определялась по «Справочник оценщика недвижимости- 2017 «Земельные участки» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В..

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Наименование коэффициента	Таблица 138		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,09	1,22
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,09	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,09	1,21

Рисунок 42

Позиция №2 (земельный участок площадью 3015 кв.м.) не имеет коммуникаций. Для данной позиции корректировка на коммуникации произведена отдельно, см. страницу №76

Исходя из этого вводились следующие корректировки:

Таблица № 76

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение	Нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие электроснабжения	Есть	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Корректировка на наличие газоснабжения	Нет	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие водоснабжения	есть	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
Значение корректировки		1,20	1,20	1,20	1,20	1,20

7. Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка вводилась согласно (Справочник оценщика недвижимости- 2017 «Земельные участки» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.)

Для аппроксимации зависимости между площадью объекта $S_{\text{жр}}$ и удельной скорректированной ценой предложения $\Pi_{\text{жр}}$ использовалась степенная регрессия:

$$\Pi_{\text{жр}} = A \cdot S_{\text{жр}}^B$$

Результаты аппроксимации.

Таблица № 77

№ п/п	Вид зависимости	Формула
1	2	3
1	Степенная	$y = 2,58x^{0,103}$

Рис. 71
Рис. 43. Результаты аппроксимации.

Таким образом, учитывая достоверность аппроксимации для степенной зависимости, поправка на площадь определялась по следующей формуле:

$$K_{\text{кор}} = (I_o / I_a)^{-0,103}, \text{ где}$$

$K_{\text{кор}}$ – коэффициент корректировки;

I_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

I_a – площадь аналога, кв.м.;

Воспользовавшись данной методикой, получаем следующие значения поправочных коэффициентов:

Исходя из этого, приняты следующие корректировки:

Таблица № 78

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м.	18450,0000	15193,0	5300,0	4030,00	33000,0	2900,00
Значение корректировки		0,980	0,940	0,940	1,080	0,940

8. Корректировка на наличие дополнительных строений

Объект оценки условно свободный земельный участок, объекты аналоги тоже свободны от застроек. Корректировка не вводилась.

9. Корректировка на назначение (использование)

Корректировка на категорию земель не применялась, так как объект оценки и аналоги относятся к категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование объекта оценки и объектов аналогов – коммерческое использование. Зона землепользования П.2 зона предприятий и складов V, IV классов опасности с санитарно-защитной зоной 50, 100 метров. Зона землепользования П.2 зона предприятий и складов V, IV классов опасности с санитарно-защитной зоной 50, 100 метров. Основные виды разрешенного использования недвижимости: логистические центры, склады, магазины в отдельно стоящем здании и т.д. Корректировка не вводилась.

10. Корректировка на наличие компонентов не связанных с недвижимостью

Корректировка не вводилась, так как по данному критерию отличий у объекта оценки и объектов аналогов нет.

В таблице №79 представлен расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Таблица № 79

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, Новгородский район, Панковское с/п, р.п. Панковка	Россия, Новгородская область, Новгородский район, п. Волховец	Россия, Новгородская область, Великий Новгород, ул. Магистральная	Россия, Новгородская область, Великий Новгород, ул. Великая	Россия, Новгородская область, Великий Новгород, ул. Державина	Россия, Новгородская область, Великий Новгород, ул. Великая
Локальное местоположение	Населенные пункты расположенные вблизи Областного центра	Населенные пункты расположенные вблизи Областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Площадь, кв.м	18450,00	15193,00	5300,00	4030,00	33000,00	2900,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта и т.д.	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Зона землепользования	П-2	П-2	П-2	П-2	П-1	П-2
Разрешенное использование	Предприятия 4 класса опасности, санитарно-защитная зона - 100м	Коммерческого использования	Коммерческого использования	Коммерческого использования	Коммерческого использования	Коммерческого использования
Коммуникации	Электроэнергия, водоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет
Источник информации		https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemeln_uchastki/uchastok_152_ga_promnaznacheniya_1206061109	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemeln_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_495628705	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemeln_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1508500458	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemeln_uchastki/uchastok_33_ga_promnaznacheniy_a_361060347	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/zemeln_uchastki/uchastok_29_sot_promnaznacheniy_a_1689440111
Стоимость, руб.	Определяется	14 000 000	5 300 000	3 892 890	26 400 000	2 859 360
Стоимость, руб./кв.м	Определяется	921	1 000	966	800	986
Последовательно проводимые корректировки						
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		921,00	1 000,00	966,00	800,00	986,00
Условия финансирования	Денежная оплата					
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		921,00	1 000,00	966,00	800,00	986,00
Условия продажи	Рыночные					
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		921,00	1 000,00	966,00	800,00	986,00

Состояние рынка		<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
Корректировка		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		815,00	885,00	855,00	708,00	873,00
Местоположение	<i>Населенные пункты расположенные вблизи Областного центра</i>	<i>Населенные пункты расположенные вблизи Областного центра</i>	<i>Областной центр</i>	<i>Областной центр</i>	<i>Областной центр</i>	<i>Областной центр</i>
Корректировка относительно областного центра		1,000	0,810	0,810	0,810	0,810
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		815,00	717,00	693,00	573,00	707,00
коммуникации	<i>Электроэнергия, водоснабжение</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
Корректировка		1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		977,00	860,00	831,00	687,00	848,00
Площадь, кв.м	18450,0000	15193,0	5300,0	4030,00	33000,0	2900,00
Корректировка		0,980	0,940	0,940	1,080	0,940
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		957,00	808,00	781,00	742,00	797,00
Скорректированная стоимость после последовательно проводимых корректировок, руб./га		957,00	808,00	781,00	742,00	797,00
количество корректировок		3	4	4	4	4
Весовой коэффициент		0,250	0,188	0,188	0,188	0,188
Весовая стоимость		239,25	151,50	146,44	139,13	149,44
Итоговая стоимость 1 кв.м		826,00				

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После учета всех необходимых поправок, каждому из аналогов придаем веса в зависимости от количества внесенных корректировок в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$d = \frac{1/x_i}{\sum 1/x_i}$$

Где: d – весовой коэффициент;

xi- количество корректировок каждого из аналогов.

Таблица № 80

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6
Количество корректировок	3	4	4	4	4
Весовой коэффициент	0,250	0,188	0,188	0,188	0,188
Взвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	826,00				
Итоговая стоимость земельного участка общей площадью 15435 кв.м., руб.*	12 749 310				
Итоговая стоимость земельного участка общей площадью 15435 кв.м , руб. округленно	12 749 000				

* Корректировка на передаваемые права для земельного участка площадью 3015 кв.м.

Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 г. Корректировка на передаваемые права для аналогов принадлежащих на праве собственности в отличие от оцениваемого земельного участка принадлежащего на праве краткосрочной аренды составляет 0,74.

01210

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75

Рисунок 44

**** Корректировка на наличие коммуникаций для земельного участка площадью 3015 кв.м.**

Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 г. Корректировка на наличие коммуникаций составляет 0,83 (1/1,2).

Скорректированная стоимость 1 кв.м. для земельного участка общей площадью после проведенных расчетов составит:
 $826 \cdot 0,74 \cdot 0,833 = 509$ руб./кв.м

Таким образом, стоимость:

- земельного участка, категории земель: земли населенных пунктов, площадь: 15435 кв.м., рассчитанная методом сравнения продаж, составляет:

12 749 000

(Двенадцать миллионов семьсот сорок девять тысяч) рублей

- земельного участка, категории земель: земли населенных пунктов, площадь: 3015 кв.м., рассчитанная методом сравнения продаж, составляет:

1 536 000

(Один миллион пятьсот тридцать шесть тысяч) рублей

Расчет полной восстановительной стоимости недвижимого имущества позиций: - Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114, Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м.

Величина затрат на создание объекта может быть определена различными методами.

Анализ методов определения стоимости строительства объектов в условиях Российской Федерации показывает, что в оценке объектов недвижимости может быть использована их следующая укрупненная классификация²:

- ~ метод на основе базы данных о стоимости объектов-аналогов;
- ~ метод сравнительной единицы;
- ~ метод разбивки на компоненты;
- ~ базисный метод и его разновидности;
- ~ ресурсный метод и его разновидности;
- ~ экспертно-аналитический метод (метод на основе данных о стоимости приобретения аналогичного объекта - коммерческое предложение или прайс-лист компании производителя, поставщика или дилера);
- ~ комбинированный метод.

Под величиной стоимости строительства понимается сметная стоимость строительства объекта.

Под удельной величиной затрат на создание объектов недвижимости принимается величина затрат на создание 1 куб.м. общего объема или 1 кв.м. общей площади объектов-аналогов, приведенных в справочниках.

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства общественных зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройству внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Указанная номенклатура затрат по составу соответствует сводному сметному расчету стоимости строительства.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

3. Определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен.
2. Определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте.
3. Определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений.
4. Определить предпринимательский доход.
5. Определить величину накопленного износа.
6. Определить остаточную стоимость объекта оценки.
7. К полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Исходя из качества и объема полученной информации и на основании исходных данных, был осуществлён расчёт затрат замещения/воспроизводства объекта недвижимости методом сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы предполагает использование показателей стоимости строительства (1 кв. м, 1 куб. м, 1 п.м. и т.п.) аналогичного/идентичного объекта. В данном случае были использованы укрупнённые показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г

² Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. (Постановление Госстроя России от 26.04.99, N241).

для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва):

1. Сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Складские здания и сооружения», из серии «Справочник оценщика», ООО «КО-ИНВЕСТ», для условий строительства в Московской области, Россия. Изд. 2016 г.;

Укрупнённые показатели стоимости строительства (УПСС), содержащиеся в издании КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика», включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введённой в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2016 г.

Объектами оценки в данном случае являются: Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114, Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м. Общая предполагаемая площадь зданий и сооружений составит 866,6 кв.м, общий объем 6520 куб. м.

Расчёт затрат замещения/воспроизводства зданий и сооружений с использованием «Справочника Оценщика» осуществлён по формуле:

$$C_{стр} = C_{баз} \cdot N \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3, \text{ где:}$$

$C_{стр}$ – затраты воспроизводства/замещения объекта недвижимости;

$C_{баз}$ – базовый удельный показатель стоимости строительства в расчёте на единицу измерения (1 кв. м или 1 куб.м. или 1 м) здания/сооружения для условий строительства в Московской области, определённый на основе укрупнённых показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»;

N – количество единиц сравнения (площадь, объём оцениваемого объекта и т.п.);

K_1 – коэффициент, учитывающий различия в объёмно-планировочных показателях, конструктивных параметрах, качестве применяемых материалов, конструкций, типе инженерных систем оцениваемого и сопоставимого объектов. Поправки рассчитываются в соответствии с рекомендациями по использованию справочника;

K_2 – коэффициент пересчёта цен стоимости строительства на изменение цен после выхода «Справочника оценщика», ООО «КО-ИНВЕСТ», для условий строительства в Московской области, Россия. Изд. 2016 г.;

Информация по расчету индекса перехода от уровня цен выхода справочника до даты оценки и территориальный коэффициент индекса цен бралась из справочника «Индекс цен в строительстве» за июль 2018 г. выпуск № 104 и представлена в нижеследующих таблицах.

Расчет прогнозного коэффициента на дату оценки.

Таблица № 81

№ п/п	Дата введения сметных цен, период	индекс СМР к факт. ценам на дату оценки
1	2016	8,159
2	2018 г. июль	8,435
Изменение цен на дату оценки после выхода справочника «КО-ИНВЕСТ»		1,034

K_3 – коэффициент, учитывающий территориальный район. Принимаем равным **0,919** (КО-ИНВЕСТ).

Характеристики объекта оценки (Склад - холодильник с эстакадой) и объекта аналога взятого из сборников КО-ИНВЕСТ

Таблица № 82

Справочный показатель по объектам-аналогам (Сс), руб./измеритель	Объект оценки	ruC3.19.000.0129
Наименование	Склад - холодильник с эстакадой	Склад-холодильник
Класс конструктивной системы	КС-6	КС-6
Класс качества	есоном	есоном
Объемно-планировочные параметры:		
Объем, куб.м.	6520,00	14000
Площадь, квм.	866,6	-
Высота, м	7,5	5,85
Измеритель	1м3	1м3
Преобладающие материалы, использованные для конструктивных элементов:		
Фундамент	Ж/бетонный	Ж/бетонный
Каркас	стальные металлические конструкции	стальные металлические конструкции
Стены наружные с отделкой	Сендвич-панели	Сендвич-панели
Перекрытия	металлические конструкции	Внешняя изоляция
Водопровод и канализация	есть	есть
Отделка внутренняя	без отделки	без отделки
Отопление	есть	есть
Электроснабжение	Скрытая проводка	Скрытая проводка

Ниже приведены стоимостные характеристики аналога по КО-ИНВЕСТУ, используемые в расчетах.

Таблица № 83

Наименование конструктивных элементов	ruC3.19.000.0129	
	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта	
	руб.	%
Подземная часть	467,23	19,84%
Стены	139,89	5,94%
Перегородки	31,29	1,33%
Перекрытия и покрытия	82,14	3,49%
Кровля	169,32	7,19%
Каркас	328,6	13,96%
проемы	572,71	24,32%
Полы	3,13	0,13%
Отделка	4,660	0,20%
Отопление и вентиляция	134,84	5,73%
Водоснабжение и канализация	53,56	2,27%
Электроосвещение	226,75	9,63%
Слаботочные устройства	19,99	0,85%
Прочие системы и спецоборудование	120,47	5,12%
Итого	2354,61	100%

Описание корректировок для расчета стоимости объекта недвижимого имущества

При расчете корректировки на различия характеристик конструктивных элементов используется формула:

$$C_o = (\Phi_o / \Phi_1) * C_1; \text{ где:}$$

C_o - стоимость конструктивного элемента для оцениваемого объекта

Φ_o - стоимостной коэффициент для рассматриваемого элемента здания объекта оценки

Φ_1 - стоимостной коэффициент для рассматриваемого элемента здания аналога

C_1 - стоимость конструктивного элемента для оцениваемого объекта

Поправка на разницу в объеме/площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника «Ко-Инвест» определяется при помощи таблицы:

Таблица № 84

Разница в объеме	
$V_o/V_{спр}$	K_o
0,10-0,29	1,22
0,30-0,49	1,2
0,50-0,70	1,16
0,71-1,30	1,00
1,31-2,00	0,87

В данном случае корректировка по данному фактору составила 1,2 (разница объемов 0,47) .

Таблица № 85

№ п/п	Наименование показателей	Склад - холодильник с эстакадой
		ruC3.19.000.0129
1	Класс конструктивной системы	КС-1
2	Единица измерения	1 м3
3	Справочный показатель по объектам-аналогам (Сс), руб./кв. м(куб.м)	2 354,61
4	Первая группа поправок, (ΔС), выраженная в руб. (+ удорожание, - удешевление)	
	на отличия в конструктивных решениях:	
	- по количеству этажей	0
	- по высоте этажа	0,0
	- прочие отличия	0
	- подземная часть	0
	- наружных стен	0,00
	- перекрытий	0,00
	- перегородки	0,00
	- кровли	0,00
	-дверные и оконные проемы	0,00
	- полы	0,00
	- отделка	0,00
	- наличие инженерных систем:	
	- водоснабжение и канализация	0
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	0
	- электроснабжение и освещение	0
	- слаботочные устройства	0
	Итого по первой группе поправок, (ΣΔС)	0,00
	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
5	- на различие в объеме/площади здания, K_o	1,200
	- на различие в уровне сейсмичности, K_c	1,000
	- на изменение цен после издания справочника, K_n	1,034
	-на территориальный район	0,919
	Общий корректирующий коэффициент, K	1,140
6	Скорректированный показатель стоимости (Ск), руб./кв.м.	2 684,26
7	Количество единиц сравнения, кв.м/м3	6 520,00
8	Количество зданий (N)	1
9	Общее количество единиц сравнения (n)	6 520,00
10	Затраты на замещение (Зз), руб.	17 501 345,00

Расчёт прибыли предпринимателя

Предпринимательская прибыль это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданными для застройщика.

Прибыль предпринимателя определялась согласно Справочник оценщика недвижимости - 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения объектов. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер А.А.

4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,4%	16,2%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	18,2%	17,2%	19,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	16,1%	18,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	12,1%	13,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,8%	18,8%

Рисунок 45

Основываясь на вышесказанном и текущей рыночной информации на момент оценки делаем вывод, что прибыль предпринимателя (застройщика) для оцениваемых объектов составляет **ПП = 15,3% (среднее значение для складов)**

Оценка накопленного износа

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.п. Эти параметры могут быть обобщенные в четыре группы, определяющих эксплуатационную пригодность зданий и сооружений.

I группа. Параметры, характеризующие конструктивную надежность, физическую долговечность:

- прочность и устойчивость конструкций;
- влаго- и морозостойкость конструкций;
- водонепроницаемость конструкций и др.

II группа. Параметры, характеризующие функциональное соответствие назначению, моральную долговечность, условия жизнедеятельности:

- удельные площади и кубатура;
- герметичность, звукоизоляция и др.

III группа. Архитектурно-художественное соответствие назначению.

IV группа. Экономичность возведения и эксплуатации.

Построенные здания под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость здания оказывает внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потерю эксплуатационных качеств), функциональное или моральное, старение (потерю технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний, или экономический, износ (изменение привлекательности Объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Накопленный износ мы определяем как "уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников".

Износ включает:

- физический износ, устранимый и неустрашимый;

- функциональный износ, устранимый и неустраимый;
- внешний, или экономический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости Объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ может быть определен в виде устранимых позиций по отложенному ремонту и неустраимых позиций, исправлять которые нецелесообразно с экономической точки зрения.

❖ Устранимый физический износ

Устранимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

❖ Неустраимый физический износ

Как отмечалось выше, неустраимый физический износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

На практике элементы сооружения, имеющие неустраимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие.

Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего сооружения или больше нее.

Неустраимый физический износ, обусловленный элементами с коротким сроком жизни (меньше срока службы всего объекта), представляет собой затраты на восстановление этих быстро изнашивающихся компонентов.

Для оценки неисправимого физического износа в короткоживущих элементах разность между полной восстановительной или заменяющей стоимостью элемента и суммой исправимого износа элемента умножают на отношение действительного возраста к общей физической жизни элемента.

Неустраимый физический износ, обусловленный элементами с долгим сроком жизни (равным сроку службы всего Объекта или большим его), представляет собой затраты на восстановление этих компонентов. Как правило, это основные конструктивные элементы зданий и сооружений (фундамент, несущие стены и т.п.) и восстановить их функциональное состояние невозможно без серьезного капитального ремонта всего Объекта.

2. Метод экспертизы состояния

Для расчета физического износа используется **экспертный метод** – эксперт путем осмотра (см. таблицу №86) используя методику определения физического износа гражданских зданий, утвержденную приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года №404 определяет процент износа каждого элемента здания, а затем соответственно величину износа в стоимостном выражении.

Расчет величины физического износа производился по следующей формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times L_i, \quad \text{где}$$

- Φ_3 – физический износ здания, %;
 Φ_{Ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;
 L_i – коэффициент, соответствующий доли восстановительной стоимости конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;
 n – число отдельных конструкций, элементов или систем здания.

Таблица №86

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд/вес конст. элементов по сборнику	Корректировка на аналог-КО-ИНВЕСТ	Скоррект. аналог-КО-ИНВЕСТ к 100%	Износ конструктивных элементов, %	Доля износа элемента в общем износе, %
1	2	4	5	6	7	8
1	Подземная часть	19,84%	19,84%	19,84	5	0,99
2	Стены	5,94%	5,94%	5,94	5	0,30
3	Перегородки	1,33%	1,33%	1,33	5	0,07
4	Перекрытия и покрытия	3,49%	3,49%	3,49	5	0,17
5	Кровля	7,19%	7,19%	7,19	5	0,36
6	Каркас	13,96%	13,96%	13,96	5	0,70
7	Окна, двери	24,32%	24,32%	24,32	5	1,22
8	Полы	0,13%	0,13%	0,13	5	0,01
9	Отделка	0,20%	0,20%	0,20	5	0,01
10	Отопление и вентиляция	5,73%	5,73%	5,73	5	0,29
11	Водоснабжение и канализация	2,27%	2,27%	2,27	5	0,11
12	Электроосвещение	9,63%	9,63%	9,63	5	0,48
13	Слаботочные устройства	0,85%	0,85%	0,85	5	0,04
14	Прочие системы и спецоборудование	5,12%	5,12%	5,12	5	0,26
Итого:		100,0%	100,0%	100,00	-	5,00

2. Метод нормативного срока службы

$$U_{\phi} = \frac{T_{\text{факт.}}}{T_{\text{норм.}}} \times 100\%$$

, где:

$T_{\text{факт.}}$ – фактический возраст оцениваемого объекта;

$T_{\text{норм.}}$ – нормативный срок жизни оцениваемого объекта.

Нормативный срок службы может быть определен на основе «Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1, или на основе «Единых норм амортизационных отчислений», утвержденных Постановлением Совета министров СССР от 22.10.1990г. №1072.

Таблица №87

№	Наименование	Год п-ки	Шифр ЕНАО	Фактический возраст	Норма амортизационных отчислений в год, %.	Норма-тивн. срок службы, лет	Физический износ, метод нормативного срока службы, %.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Склад - холодильник с эстакадой	2015	10101	3	2,0	50	6,00

Определение функционального износа

Функциональный износ – это потеря стоимости объекта, вызванная снижением функциональной полезности объекта (относительной неспособностью данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей).

Функциональная полезность – это способность объекта недвижимости отвечать текущим требованиям и стандартам рынка. Функциональная полезность – это мера эффективности здания при использовании его для предназначенных целей в зависимости от его архитектурного стиля, объемно-планировочного решения, типа и состояния инженерного оборудования, качества отделки помещений, условий транспортного обслуживания. Элементами накопленного функционального износа являются исправимый функциональный износ и неисправимый функциональный износ.

Неисправимый функциональный износ – это потеря стоимости объекта, вызванная недостатками или, наоборот, избыточностью конструкции здания, использованных строительных материалов, или объемно-пространственного решения, несоответствием установленного оборудования, физическое исправление которых обойдется дороже, чем ожидаемый эффект.

Исправимый функциональный износ – исправимый недостаток сооружения, вызванный мелкими дефектами конструкции или планировки здания, дефектами строительных материалов или объемно-пространственного решения.

Наиболее типичным функциональным износом доходных объектов в наших условиях являются конструктивные и планировочные недостатки зданий, которые были построены в дореволюционный или в советский период. Дореволюционные здания и морально, и физически сильно устарели, а советские проектировались совсем не для того, чтобы сдавать их в аренду в условиях рыночной конкуренции. Вот почему с точки зрения рынка большинство зданий советского периода, даже хорошо сохранившиеся физически, – "нефункциональны", неэффективны в эксплуатации. Обычно в них слишком мало отношение полезной и общей площади и еще хуже обстоит дело с отношением полезного и общего строительных объемов, что сильно увеличивает затраты на их содержание, прежде всего на отопление. Функциональный износ вызывается также недостатками планировки и технического оснащения зданий и помещений, когда они не соответствуют современным требованиям эксплуатации доходного объекта, не позволяют предоставить арендаторам или посетителям необходимого комфорта и, следовательно, не позволяет достичь необходимого уровня доходности объекта, требуемого рыночной конкуренцией.

Причины функционального износа лежат в "физике" здания, в недостатках его конструкции. **Признаки** функционального износа оценщик наблюдает в оцениваемом объекте как его несоответствие современным требованиям или образцам, то есть в процессе сравнения. Величина функционального износа определяется опытным оценщиком в процессе сравнения технико-экономических или финансово-экономических показателей оцениваемого объекта и иных сравнимых зданий и сооружений.

В ходе осмотра объекта оценки не было выявлено фактора функционального износа. Величина функционального износа принята равной 0%.

Определение внешнего износа

Внешний износ – это потеря рыночной стоимости объекта, происходящая от действия всех причин, внешних по отношению к объекту, то есть от причин, которые нельзя отнести ни к физическому, ни к функциональному износу. Внешний износ может приводить к потере, как стоимости улучшений, так и стоимости земли. Эти изменения стоимости могут вызываться деградацией близлежащих территорий, развитием зон аэропортов, железных дорог или торговых зон, прочими изменениями рыночных условий среды местоположения объекта. Как правило, этот износ неисправим: владелец здания не может улучшить экологическую обстановку или остановить деградацию среды микрорайона, или

экономический спад на данной территории, которые приводят к падению спроса на рынке недвижимости.

Часто бывает и обратное - стоимость недвижимости может не снизиться, а возрасти вследствие внешних причин. Наблюдения показывают, что на длительных отрезках времени внешние причины чаще способствуют не снижению, а увеличению рыночной стоимости объекта.

В условиях развитого рынка внешний износ (или удорожание) наблюдается там, где возникает внешняя по отношению к объекту причина, понижающая (повышающая) уровень доходности объекта, или внешняя причина, непосредственно понижающая (повышающая) его рыночную стоимость по сравнению с физически аналогичными объектами, расположенными в окрестностях оцениваемого объекта. Обнаружить внешний износ можно лишь по косвенным признакам - замечая эффект при сравнении цен или уровней арендных платежей объектов, аналогичных оцениваемому объекту по всем физическим параметрам.

Причины внешнего (экономического) износа лежат вне здания и к его физической конструкции или оснащению отношения не имеют. **Признаки** экономического износа, как и его **величина**, определяются опытным оценщиком в процессе сравнения финансово-экономических показателей испытываемого объекта и иных сравнимых зданий и, сооружений.

Поскольку внешний износ воздействует "извне" на весь объект недвижимости в целом, то его воздействие непосредственно изменяет рыночную привлекательность всего объекта целиком. Изменяя привлекательность местоположения, внешний износ сказывается на стоимости земельного участка, на котором расположен объект недвижимости и в то же время обязательно вместе со стоимостью земли внешний износ изменяет и стоимость улучшений. Все это, в свою очередь, оказывает влияние на способ наилучшего использования объекта.

Когда анализируют рыночные данные для того, чтобы оценить внешний износ, то важно установить, какие причины ведут к снижению стоимости земли, а какие причины ведут к снижению стоимости улучшений. В одних ситуациях этот износ почти не затрагивает строение и может быть отнесен только к земле, в других, наоборот, стоимость земли почти не меняется, а меняется только стоимость улучшений.

Чаще всего внешний износ относится одновременно и к зданию и к земле. В этом случае важно независимым методом оценить стоимость земли и определить, насколько внешние причины изменили ее стоимость и на этой основе оценить изменение стоимости здания. Для этой цели используют отношение "стоимость здания/стоимость всего объекта" рассчитанное на основе анализа объектов из непосредственного окружения объекта, которое применяют, чтобы оценить внешний износ, относимый к зданию.

В случае доходного объекта, чтобы оценить снижение общей стоимости объекта, вызванное внешним износом, можно капитализировать соответствующие потери поступлений арендных платежей. Затем следует разделить потери, относимые на улучшения, от потерь, относимых на землю.

Исходя из вышесказанного определения, Объект оценки не имеет явных признаков Внешнего износа. В данном случае, по мнению оценщиков, износ равен нулю.

Определение накопленного износа

Накопленный износ определяется по формуле:

$$И_{\text{н}} = 1 - ((1 - И_{\text{физ}}) * (1 - И_{\text{фун}}) * (1 - И_{\text{вн}}));$$

где

И_{физ} – физический износ;

И_{фун} – функциональный износ;

И_{вн}. – внешний износ.

Таблица № 88

№ п/п	Наименование	Год постройки	Техническое состояние	Физический износ			Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %
				метод экспертных оценок, %	Метод нормативного срока службы, %	Среднее значение, %			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Склад - холодильник с эстакадой	2015	Хорошее	5	6,0	5,5	0	0	5,5

Расчет восстановительной стоимости объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа

Таблица № 89

№ п/п	Наименование объекта	Восстановительная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Восстановительная стоимость объекта по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	Накопленный износ, %	Стоимость, определенная с учетом износа и без учета НДС по состоянию на дату оценки, руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Склад - холодильник с эстакадой	17 501 345	15%	20 179 051	5,50%	19 069 203
ИТОГО						19 069 203

Расчет полной восстановительной стоимости недвижимого имущества для позиций: - Объект незавершенного строительства, степень готовности 31%, общей площадью 1484,6 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:119, Здание котельной цельнометаллическое. Утепление сэндвич-панель. Площадь основания здания до 150 м². Основание ж/б плита толщиной 200 мм. Дымовая двустольная труба Н=12 м. расположенные на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 15 435 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:93.

При расчете рыночной стоимости имущества затратным подходом считают, что рыночная стоимость оцениваемого имущества определяется в первую очередь затратами на его создание и реализацию. Таким образом, рыночная стоимость, оцениваемая затратным подходом, является стоимостью воспроизводства, так как при этом определяют, сколько может стоить объект если, его произвели и продали сегодня, то есть при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, так как, во-первых, объекты могут быть сняты с производства и, во-вторых, если бы даже сегодня такое производство существовало, то в нем использовались бы уже новые материалы и технологии.

Практика расчета стоимости воспроизводства на основе затрат хорошо известна и широко применяется в нашей стране, где до наступления рыночной реформы все цены устанавливались только затратным подходом.

В общем, виде алгоритм затратного подхода имеет следующий вид:

- определение стоимости воспроизводства по цене однородного объекта;
- определение стоимости воспроизводства методом удельной стоимости единицы;
- согласование результатов;

В общем случае стоимость Объекта в затратном подходе определяется следующим образом:

$$C_{\text{рын}} = C_{\text{ПВС}} - I_{\text{сов.}},$$

где: $C_{\text{ПВС}}$ - полная восстановительная стоимость оцениваемого Объекта;

$I_{\text{сов.}}$ - совокупный износ оцениваемого Объекта.

Затратный подход к оценке имущества может быть реализован в следующих методиках:

- 1) расчет по цене однородного Объекта;
- 2) поэлементный (поагрегатный) расчет;
- 3) анализ и индексация затрат;
- 4) расчет по укрупненным нормативам;
- 5) нормативно-параметрический метод;
- 6) метод построения корреляционно – регрессионной зависимости.

В рамках данного отчета для определения полной восстановительной стоимости на дату оценки использовался метод долгосрочной индексации затрат на строительство.

Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность информации, предоставленной Заказчиком. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверку. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объекты оценки. Юридическая экспертиза прав не проводится. Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность, им не проводится аудиторская или иная проверка.

В основе метода лежит пересчет известной стоимости строительства объекта в полную (без учета износа) стоимость на дату оценки. Причем исходная стоимость берется либо как первоначальная, если объект не переоценивался, либо как полная восстановительная стоимость по результатам последней переоценки.

С позиций теории оценки данным методом получают полную стоимость воспроизводства, так как применяемые индексы в большинстве своем характеризуют динамику цен, происходящую в первую очередь под влиянием затрат на используемые ресурсы.

Формула для расчета полной восстановительной стоимости оцениваемого имущества на дату оценки выглядит следующим образом:

$$S = S_{\text{п}} \times I_{\text{кор}}$$

где $S_{\text{п}}$ – первоначальная (восстановительная) стоимость на момент строительства (последней переоценки);

$I_{\text{кор}}$ – корректирующий индекс (индекс-дефлятор)

Пересчет старой балансовой стоимости в новую полную стоимость, соответствующую новому уровню затрат на дату оценки, представляет собой метод долгосрочной индексации, при котором период индексации измеряется несколькими годами и используются базисные ценовые индексы.

Корректирующий индекс определяется по формуле:

$$I_{\text{корр}} = I_{(\text{м.г})\text{оц}} / I_{(\text{м.г})\text{ст}},$$

где $I_{(\text{м.г})\text{оц}}$ – базисный ценовой индекс на дату оценки (м – месяц, г – год); $I_{(\text{м.г})\text{ст}}$ – базисный ценовой индекс на дату действия балансовой стоимости (м – месяц, г – год).

В рамках данного отчета в качестве индексов-дефляторов принималась информация с сайта уровень-инфляции.рф. (см. приложение) Объект оценки 2016 годов постановки на баланс.

Расчет полной восстановительной стоимости на дату оценки представлен в таблице:

Таблица № 90

№ п/п	№№ поз	Наименование Объекта	Дата затрат на строительство	стоимость строительства (руб.)	Индекс перевода цен на дату оценки	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	3	Здание котельной цельнометаллическое. Утепление сэндвич-панель. Площадь основания здания до 150 м2. Основание ж/б плита толщиной 200 мм. Дымовая двустольная труба H=12 м	01.09.2016	3 832 000,00	1,0617	4 068 434,40
2	4	Объект незавершенного строительства, степень готовности 31%, общей площадью 1484,6 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:119 (производственный комплекс)	01.02.2016	26 057 071,00	1,0923	28 462 138,65
			01.05.2016	3 382 665,52	1,0758	3 639 071,57
			01.03.2016	129 827,20	1,0855	140 927,43
			01.05.2016	335 133,26	1,0758	360 536,36

Оценка накопленного износа

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.п. Эти параметры могут быть обобщенные в четыре группы, определяющих

эксплуатационную пригодность зданий и сооружений.

I группа. Параметры, характеризующие конструктивную надежность, физическую долговечность:

- прочность и устойчивость конструкций;
- влаго- и морозостойкость конструкций;
- водонепроницаемость конструкций и др.

II группа. Параметры, характеризующие функциональное соответствие назначению, моральную долговечность, условия жизнедеятельности:

- удельные площади и кубатура;
- герметичность, звукоизоляция и др.

III группа. Архитектурно-художественное соответствие назначению.

IV группа. Экономичность возведения и эксплуатации.

Построенные здания под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость здания оказывает внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потерю эксплуатационных качеств), функциональное или моральное, старение (потерю технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний, или экономический, износ (изменение привлекательности Объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Накопленный износ мы определяем как "уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников".

Износ включает:

- физический износ, устранимый и неустраимый;
- функциональный износ, устранимый и неустраимый;
- внешний, или экономический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости Объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ может быть определен в виде устранимых позиций по отложенному ремонту и неустраимых позиций, исправлять которые нецелесообразно с экономической точки зрения.

❖ Устранимый физический износ

Устранимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

❖ Неустраимый физический износ

Как отмечалось выше, неустраимый физический износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

На практике элементы сооружения, имеющие неустранимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие.

Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего сооружения или больше нее.

Неустранимый физический износ, обусловленный элементами с коротким сроком жизни (меньше срока службы всего объекта), представляет собой затраты на восстановление этих быстро изнашивающихся компонентов.

Для оценки неисправимого физического износа в короткоживущих элементах разность между полной восстановительной или заменяющей стоимостью элемента и суммой исправимого износа элемента умножают на отношение действительного возраста к общей физической жизни элемента.

Неустранимый физический износ, обусловленный элементами с долгим сроком жизни (равным сроку службы всего Объекта или большим его), представляет собой затраты на восстановление этих компонентов. Как правило, это основные конструктивные элементы зданий и сооружений (фундамент, несущие стены и т.п.) и восстановить их функциональное состояние невозможно без серьезного капитального ремонта всего Объекта.

Для расчета физического износа были использованы:

1. Метод нормативного срока службы

Расчет ведется по формуле:

$$U_{\phi} = \frac{T_{\text{факт.}}}{T_{\text{норм.}}} \times 100\%$$

где:

$T_{\text{факт.}}$ - фактический возраст объекта;

$T_{\text{норм.}}$ - нормативный срок жизни оцениваемого объекта;

Нормативный срок службы определен на основе данных сайта <http://www.sehndvichpaneli.ru/srok-sluzhbyi-sendvich-paneley-skolko-mogut-prosluzhit-paneli/> (см приложение).

Далее приведен расчет физического износа объектов недвижимого имущества данным методом.

Таблица №91

№ п/п	№№ поз	Наименование Объекта	Инвентарный №	Дата постановки на баланс	Год постановки на баланс	Фактический возраст, лет	Нормативный срок службы, лет	Физический износ Метод нормативног о срока службы, %.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	3	Здание котельной цельнометаллическое. Утепление сэндвич-панель. Площадь основания здания до 150 м2. Основание ж/б плита толщиной 200 мм. Дымовая двуствольная труба H=12 м	н/д	01.09.2016	2016	2	50	4,00
1	4	Объект незавершенного строительства, степень готовности 31%, общей площадью 1484,6 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:119 (производственный комплекс)	н/д	16.01.2016	2016	2	50	4,00

Определение функционального износа

Функциональный износ – это потеря стоимости объекта, вызванная снижением функциональной полезности объекта (относительной неспособностью

данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей).

Функциональная полезность-это способность объекта недвижимости отвечать текущим требованиям и стандартам рынка. Функциональная полезность - это мера эффективности здания при использовании его для предназначенных целей в зависимости от его архитектурного стиля, объемно-планировочного решения, типа и состояния инженерного оборудования, качества отделки помещений, условий транспортного обслуживания. Элементами накопленного функционального износа являются исправимый функциональный износ и неисправимый функциональный износ.

Неисправимый функциональный износ - это потеря стоимости объекта, вызванная недостатками или, наоборот, избыточностью конструкции здания, использованных строительных материалов, или объемно-пространственного решения, несоответствием установленного оборудования, физическое исправление которых обойдется дороже, чем ожидаемый эффект.

Исправимый функциональный износ - исправимый недостаток сооружения, вызванный мелкими дефектами конструкции или планировки здания, дефектами строительных материалов или объемно-пространственного решения.

Наиболее типичным функциональным износом доходных объектов в наших условиях являются конструктивные и планировочные недостатки зданий, которые были построены в дореволюционный или в советский период. Дореволюционные здания и морально, и физически сильно устарели, а советские проектировались совсем не для того, чтобы сдавать их в аренду в условиях рыночной конкуренции. Вот почему с точки зрения рынка большинство зданий советского периода, даже хорошо сохранившиеся физически, - "нефункциональны", неэффективны в эксплуатации. Обычно в них слишком мало отношение полезной и общей площади и еще хуже обстоит дело с отношением полезного и общего строительных объемов, что сильно увеличивает затраты на их содержание, прежде всего на отопление. Функциональный износ вызывается также недостатками планировки и технического оснащения зданий и помещений, когда они не соответствуют современным требованиям эксплуатации доходного объекта, не позволяют предоставить арендаторам или посетителям необходимого комфорта и, следовательно, не позволяет достичь необходимого уровня доходности объекта, требуемого рыночной конкуренцией. Типичными недостатками этого рода для большинства многоэтажных офисных зданий являются: морально устаревшее лифтовое оборудование, плохая тепло- и звукоизоляция помещений, оконных и дверных проемов, отсутствие систем кондиционирования воздуха, морально устаревшее инженерное оборудование и пр.

Причины функционального износа лежат в "физике" здания, в недостатках его конструкции. **Признаки** функционального износа оценщик наблюдает в оцениваемом объекте как его несоответствие современным требованиям или образцам, то есть в процессе сравнения. Величина функционального износа определяется опытным оценщиком в процессе сравнения технико-экономических или финансово-экономических показателей оцениваемого объекта и иных сравнимых зданий и сооружений.

Объектам, незавершенным строительством, функциональный износ присущ в меньшей степени, чем готовым объектам.

В результате анализа и сравнения технико- и финансово-экономических показателей оцениваемого жилого дома с другими аналогичными домами было определено, что применительно к рассматриваемому в настоящем отчете объекту оценки функциональный износ равен нулю.

Определение внешнего износа

Внешний износ - это потеря рыночной стоимости объекта, происходящая от действия всех причин, внешних по отношению к объекту, то есть от причин, которые нельзя отнести ни к физическому, ни к функциональному износу. Внешний износ может приводить к потере, как стоимости улучшений, так и стоимости земли. Эти изменения стоимости могут вызываться деградацией близлежащих территорий, развитием зон аэропортов, железных дорог или торговых зон, прочими изменениями

рыночных условий среды местоположения объекта. Как правило, этот износ неисправим: владелец здания не может улучшить экологическую обстановку или остановить деградацию среды микрорайона, или экономический спад на данной территории, которые приводят к падению спроса на рынке недвижимости.

Часто бывает и обратное - стоимость недвижимости может не снизиться, а возрасти вследствие внешних причин. Наблюдения показывают, что на длительных отрезках времени внешние причины чаще способствуют не снижению, а увеличению рыночной стоимости объекта.

В условиях развитого рынка внешний износ (или удорожание) наблюдается там, где возникает внешняя по отношению к объекту причина, понижающая (повышающая) уровень доходности объекта, или внешняя причина, непосредственно понижающая (повышающая) его рыночную стоимость по сравнению с физически аналогичными объектами, расположенными в окрестностях оцениваемого объекта. Обнаружить внешний износ можно лишь по косвенным признакам - замечая эффект при сравнении цен или уровней арендных платежей объектов, аналогичных оцениваемому объекту по всем физическим параметрам.

Причины внешнего (экономического) износа лежат вне здания и к его физической конструкции или оснащению отношения не имеют. **Признаки** экономического износа, как и его **величина**, определяются опытным оценщиком в процессе сравнения финансово-экономических показателей испытываемого объекта и иных сравнимых зданий и, сооружений.

Поскольку внешний износ воздействует "извне" на весь объект недвижимости в целом, то его воздействие непосредственно изменяет рыночную привлекательность всего объекта целиком. Изменяя привлекательность местоположения, внешний износ сказывается на стоимости земельного участка, на котором расположен объект недвижимости и в то же время обязательно вместе со стоимостью земли внешний износ изменяет и стоимость улучшений. Все это, в свою очередь, оказывает влияние на способ наилучшего использования объекта.

Когда анализируют рыночные данные для того, чтобы оценить внешний износ, то важно установить, какие причины ведут к снижению стоимости земли, а какие причины ведут к снижению стоимости улучшений. В одних ситуациях этот износ почти не затрагивает строение и может быть отнесен только к земле, в других, наоборот, стоимость земли почти не меняется, а меняется только стоимость улучшений.

Чаше всего внешний износ относится одновременно и к зданию и к земле. В этом случае важно независимым методом оценить стоимость земли и определить, насколько внешние причины изменили ее стоимость и на этой основе оценить изменение стоимости здания. Для этой цели используют отношение "стоимость здания/стоимость всего объекта" рассчитанное на основе анализа объектов из непосредственного окружения объекта, которое применяют, чтобы оценить внешний износ, относимый к зданию.

В случае доходного объекта, чтобы оценить снижение общей стоимости объекта, вызванное внешним износом, можно капитализировать соответствующие потери поступлений арендных платежей. Затем следует разделить потери, относимые на улучшения, от потерь, относимых на землю.

Исходя из вышесказанного определения, данный Объект оценки не имеет явных признаков Внешнего износа. В данном случае, по мнению оценщиков, износ равен нулю.

Определение накопленного износа

Накопленный износ определяется по формуле:

$$И_n = 1 - ((1 - И_{физ}) * (1 - И_{фун}) * (1 - И_{вн}));$$

где $И_{физ}$ – физический износ;

$И_{фун}$ – функциональный износ;

$И_{вн}$ – внешний износ.

Расчет стоимости объекта оценки с учетом накопленного износа представлен в таблице №92.

Таблица № 92

№ п/п	№№ поз	Наименование Объекта	Инвентарный №	Дата постановки на баланс	Восстановительная стоимость на дату оценки, без учета НДС, руб.	Накопленный износ, %	Восстановительная стоимость с учетом накопленного износа, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, округленно, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	3	Здание котельной цельнометаллическое. Утепление сэндвич-панель. Площадь основания здания до 150 м2. Основание ж/б плита толщиной 200 мм. Дымовая двуствольная труба Н=12 м	н/д	2016	4068434,40	4	3905697,0	3905697	3 906 000
2	4	Объект незавершенного строительства, степень готовности 31%, общей площадью 1484,6 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:119 (производственный комплекс)	н/д	2016	32602674,01	4	31298567,0	31298567	31 299 000
ИТОГО									35 205 000

Результаты расчета стоимости объектов оценки затратным подходом

Таблица № 93

№ п/п	Наименование	Площадь недвижимости по свидетельству, кв.м.	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.
1	2	4	5
1	Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114	866,6	19 069 203
2	Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м		
3	Здание котельной цельнометаллическое. Утепление сэндвич-панель. Площадь основания здания до 150 м2. Основание ж/б плита толщиной 200 мм. Дымовая двуствольная труба Н=12 м	н/д	3 906 000
4	Объект незавершенного строительства, степень готовности 31%, общей площадью 1484,6 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:119	1484,6	31 299 000
5	Земельный участок	15435	12 749 000 *
ИТОГО			67 023 203

* - Рыночная стоимость не содержит налог на добавленную стоимость (НДС), поскольку операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС (пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса (введен Федеральным Законом от 22.07.2005 № 118 ФЗ))

Результаты расчета стоимости объектов оценки затратным подходом

В результате выполненных расчетов, стоимость недвижимого имущества, определенная в рамках затратного подхода на дату оценки, составляет:

83 923 918

(Восемьдесят три миллиона девятьсот двадцать три тысячи девятьсот восемнадцать) рублей

4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Одними из основных факторов влияющих на стоимость оцениваемого объекта на сегодняшний день, являются:

1. Качество прав
2. Условия финансирования
3. Условия рынка
4. Местоположение
5. Физические характеристики

Выбор единицы сравнения

При анализе продаж объекта недвижимости обычно используют следующие единицы сравнения:

1. цена за 1 кв. м общей площади;
2. цена за 1 куб. м. объема объекта.

Сравнение выбранных объектов с оцениваемым объектом производится по отдельным элементам (элементам сравнения), влияющим на изменение цены на недвижимость. Выделение элементов сравнения проводится на основании подробного анализа рыночных условий в данном сегменте. Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом аренды по выбранным единицам сравнения требуется выполнить корректировки продажных цен объектов сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Для расчета и внесения поправок применялись различные методы, среди которых можно выделить следующие:

1. методы, основанные на анализе парных продаж;
2. экспертные методы расчета и внесения поправок;
3. статистические методы.

Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадью 1677,1
расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных
пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012.
Разрешенное использование: П-П1 (деловая зона обслуживания производства) по
адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра
Корсунова, 126

Из предложенных аналогов Оценщиком для проведения расчетов был выбран следующий сегмент рынка коммерческой недвижимости: складские здания помещения, расположенные в городе Великий Новгород Новгородской

области. Из представленных на рынке сопоставимых объектов были отобраны пять аналогов, которые по основным характеристикам наиболее схожи с оцениваемым объектом.

Таблица № 94

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Б Санк-Питербургская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Сырковское ш.,	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 14	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Нехинская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Б Санк-Питербургская
Стоимость, руб	37 000 000	26 000 000	20 000 000	24 900 000	50 000 000
Дата предложения	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года
Производственно-складские и офисные помещения, кв.м	1870,0	1100,0	1220,5	1014,5	3165,0
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Земельный участок, кв.м	3 000,0	2 400,0	18 000,0	5 273,0	5 275,0
Плотность застройки	0,6	0,5	0,1	0,2	0,6
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Физическое состояние здания (износ, %)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Санитарно-техническое состояние улучшений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Доступность к путям сообщения	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Коммуникации	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение,	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение,	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление
Источник информации	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy-novgorod-169127220	https://realty.yandex.ru/offer/7569447525348497735/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy-novgorod-148525236	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy-novgorod-255157409	https://www.eboss.ru/kn/velnovgorod/2664820
Стоимость улучшений согласно выделенной доли*, руб.	32190000	19240000	12200000	15189000	37000000
Стоимость земельного участка согласно выделенной доли*, руб.	4810000	6760000	7800000	9711000	13000000

Стоимость улучшений без учета НДС, руб.	27279661	16305085	10338983	15189000	31355932
Стоимость объекта руб. без учета НДС,	32089661	23065085	18138983	24900000	44355932
Стоимость, руб./кв.м без учета НДС	17160	20968	14862	24544	14015

* Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости определена на основании справочника оценщика недвижимости- 2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А по плотности застройки.

Границы расширенного интервала значений плотности застройки (коэффициент застройки)

Таблица 143

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,47	0,28	0,68
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	0,47	0,31	0,63
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,52	0,36	0,69
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,34	0,19	0,48
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,54	0,38	0,70

Рисунок 46

Так как значение плотности застройки объектов аналогов №3-4 близко к минимальному значению по расширенному интервалу, берем доли по расширенному интервалу минимальное значение 0,61,

Значение плотности застройки объектов аналогов №2,5 близко к среднему значению по расширенному интервалу, берем доли по расширенному интервалу среднее значение 0,74,

Значение плотности застройки объектов аналогов №1 близко к максимальному значению по расширенному интервалу, берем доли по расширенному интервалу максимальное значение 0,87

Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Таблица 129

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,61	0,87
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	0,77	0,64	0,89
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,77	0,64	0,89
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,69	0,54	0,84
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,76	0,63	0,88

Рисунок 47

Обоснование размера корректирующих поправок

1.Корректировка на передаваемые имущественные права

1.1. Корректировка на передаваемые имущественные права на улучшение

Корректировка не вводилась, так как объекты аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковые права - полное право собственности на объект недвижимости.

1.2. Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок

Корректировка не вводилась, так как объекты аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковые права - полное право собственности на объект недвижимости.

2. Корректировка на условия финансирования

Эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемого объекта. Поправка не вводилась, так как финансовые условия равнозначны – денежная оплата.

3. Корректировка на условия продажи

Данная корректировка проводится третьей среди последовательных корректировок и используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, которые требуют корректировки, включают такие ситуации как: продажа на аукционе, в кредит, банкротство собственника и т.п.

Поправка не вводилась, так как оцениваемый объект и аналоги, имеют обычные условия продажи, т.е. рыночные.

4. Корректировка на состояние рынка

Вводилась понижающая корректировка, так как объекты-аналоги на дату оценки факта сделки купли-продажи не имеют, а снижение цены во время торга между продавцом и покупателем на подобные объекты составляет округленно 19% среднее значение (справочника оценщика недвижимости- 2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А.). Вводилась корректировка 0,81 для всех аналогов.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	12,5% - 25,6%
2. Специализированные высокочластные складские объекты	17,9%	11,9% - 23,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	12,4% - 25,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	15,7% - 30,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,8% - 23,5%

Рисунок 48

5. Корректировка на местоположение

По данным контактных лиц, а также агентств недвижимости в местоположении играет роль проходимость, проезжаемость, качество подъезда и внешнее окружение. Корректировка вводилась для всех аналогов. Согласно справочника оценщика недвижимости- 2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и

информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Под редакцией: Лейфер А.А

Таблица № 95

Наименование	Обозначения
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Размер корректировки составил:

Таблица №96

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 12Б	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Б Санк-Питербургская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Сырковское ш.,	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 14	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Нехинская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Б Санк-Питербургская
	I	I	I	I	I	I
Корректировка на местоположение относительно областного центра		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

6. Корректировка на площадь земельного участка

Для корректировки по данному фактору выделялись стоимости земельного участка и стоимости строений в общей стоимости 1 кв.м в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер А.А.

Ниже представлены значения плотности застройки (коэффициент застройки), усредненные по городам России и границы интервалов:

Таблица № 97

Показатель	Среднее	Расширенный интервал
Значения плотности застройки (коэффициент застройки)		
Универсальные производственно-складские объекты	0,47	0,28, 0,66

Ниже представлены значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России и границы интервалов:

Таблица № 98

Показатель	Среднее	Расширенный интервал
Доли стоимости, приходящиеся на улучшения в общей стоимости ЕОН		
Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,61, 0,87

Таблица № 99

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6
Общая площадь строений, кв.м	1870,0	1100,0	1220,5	1014,5	3165,0
Площадь земельного участка, кв.м	3 000,0	2 400,0	18 000,0	5 273,0	5 275,0
Коэффициент застройки (фактический)	0,6	0,5	0,1	0,2	0,6
Значения плотности застройки (коэффициент застройки), в соответствии с таблицами №№97, наиболее приближенные к	0,66	0,47	0,28	0,28	0,47

<i>фактическим</i>					
Доли стоимости, приходящиеся на улучшения в общей стоимости ЕОН), в соответствии с таблицами №№98, соответствующие значениям плотности застройки	0,87	0,74	0,61	0,61	0,74
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС до корректировки на площадь	13 900	16 984	12 038	19 881	11 352
Доля стоимости предложения, приходящаяся на улучшения, руб. без учета НДС, согласно долям	12 093	12 568	7 343	12 127	8 400
Доля стоимости предложения, приходящаяся на земельный участок, руб., согласно долям	1 807	4 416	4 695	7 754	2 952

Корректировка на площадь земельного участка вводилась Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки «Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор: Лейфер Л.А, ниже представлена матрица поправочных коэффициентов в зависимости от площади земельного участка.

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Рисунок 49

Исходя из этого, приняты следующие корректировки:

Таблица № 100

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	2761,00	3000,00	2400,00	18000,00	5273,00	5275,00
Площадь, га	0,2761	0,3	0,24	1,8	0,5273	0,5775
Корректировка	*	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00

Таблица № 101

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6
Доля стоимости 1 кв.м, приходящаяся на земельный участок, руб., согласно выделенным долям	1 807	4 416	4 695	7 754	2 952
Корректировка на площадь земельного участка	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00
Скорректированная стоимость доли земельного участка в общей стоимости 1 кв.м	1 807	4 416	4 977	7 754	2 952

Дальше все корректировки производились относительно доли стоимости улучшений в общей стоимости объектов.

7. Корректировка на площадь строений

ООО «Элит – Оценка» г. Ростов-на-Дону, ул. Греческого города Волос,б, оф.609, т.2012801, 2644566
Отчет об оценке рыночной стоимости права требования

Для определения величины корректировки воспользуемся построением линии тренда, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А..

Результаты аппроксимации выражены следующим образом:

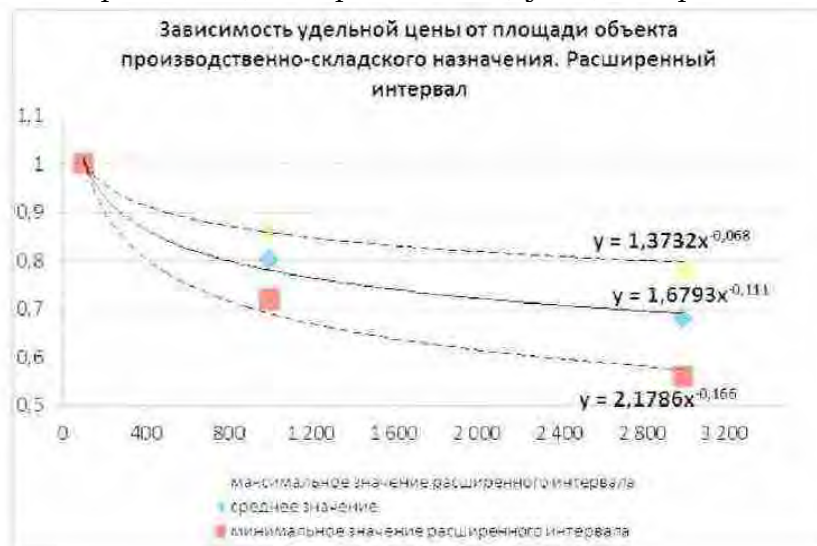


Рис. 60.

Рисунок 50

Таблица №102

№п/п	Формула
1	$y = 1,6793x^{-0,111*}$

Таким образом, учитывая достоверность аппроксимации, поправка на площадь определялась по следующей формуле:

$$K_{\text{кор}} = (I_o / I_a)^{-0,111}, \text{ где}$$

$K_{\text{кор}}$ - коэффициент корректировки;

I_o - площадь оцениваемого объекта, кв.м;

I_a - площадь объекта аналога, кв.м;

Исходя из этого, приняты следующие корректировки:

Таблица №103

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7
Площадь, кв.м.	1677,1	1870,0	1100,0	1220,5	1014,5	3165,0
Значение корректировки		1,01	0,95	0,97	0,95	1,07

8. Корректировка на износ здания

Состояние, в котором находится оцениваемый объект, оказывает непосредственное влияние на его цену.

Для классификации и сравнительного анализа технического состояния объекта оценки и аналогов необходимо использовать следующую таблицу из «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года №404.

Таблица № 104

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
------------------	-------------------------------	---	--

0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Износ основных строительных конструкций – фундаментов, стен, перекрытий - составляет неустраняемую форму физического износа, который снижает рыночную стоимость здания, поскольку уменьшает срок его службы. Этот износ находится в зависимости от фактического возраста постройки.

Корректировки для объектов-аналогов вводились по «Справочник оценщика недвижимости 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Под редакцией: Лейфер Л.А

Воспользовавшись данной методикой, получаем следующие значения поправочных коэффициентов:

Таблица №105

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Физическое состояние	удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправочный коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

9. Корректировка на наличие отопления

Корректировки для объекта-аналога №1 и №3, у которых отсутствует отопление вводились согласно «Справочника оценщика недвижимости 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Под редакцией: Лейфер Л.А

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 92

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0.74	0.67	0.82

Рисунок 51

Воспользовавшись данной методикой, корректировка для аналога №№3 составила 1,35 (среднее значение 1/0,74).

10 Корректировка на наличие ЖД пути

Корректировки для объекта-аналога №3, у которого имеется жд путь, вводились согласно «Справочника оценщика недвижимости 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Под редакцией: Лейфер Л.А

4.2. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 67.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16

Рисунок 52

Воспользовавшись данной методикой, корректировка для аналога №№3 составила 0,87 (среднее значение 1/1,15).

11 Корректировка на функциональное назначение (использование)

В данном случае и объект оценки, и все объекты аналогии представлены зданиями - складского назначения. Корректировка не применялась.

12. Корректировка на материал стен

Корректировки для объектов-аналогов №№1-4, у которых стены из капитальных материалов, вводились согласно «Справочника оценщика недвижимости 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Под редакцией: Лейфер Л.А

5.5. Элемент сравнения – материал стен

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.81	0.80	0.82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.66	0.64	0.67

Рисунок 53

Воспользовавшись данной методикой, корректировка для аналогов №№1-4 составила 0,81 (среднее значение).

13. Корректировка на наличие компонентов, не связанных с недвижимостью

В данном случае и объект оценки, и все объекты аналоги не имеют удорожающих компонентов, корректировка не применялась.

Расчет стоимости объекта оценки приведен в таблице №106

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таблица № 106

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 12Б	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Б Санк- Питербургская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Сырковское ш.,	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 14	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Нехинская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Б Санк- Питербургская
Стоимость, руб	Определяется	37 000 000	26 000 000	20 000 000	24 900 000	50 000 000
Дата предложения	*	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года
Назначение	Склад	складское	складское	складское	складское	складское
Тип	административно-складское	административно-складское	административно-складское	административно-складское	административно-складское	административно-складское
Офисно-складские , кв.м	1677,1	1870,0	1100,0	1220,5	1014,5	3165,0
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, кв.м	2 761,0	3 000,0	2 400,0	18 000,0	5 273,0	5 275,0
Плотность застройки	0,6	0,6	0,5	0,1	0,2	0,6
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Физическое состояние здания (износ, %)	Удовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Санитарно-техническое состояние улучшений	Удовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Доступность к путям сообщения	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Коммуникации	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение,	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение,	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление
Наличие отопления	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется	имеется
Материал стен	сендвич-панели	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	сендвич-панели
Источник информации	*	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy-novgorod-169127220	https://realty.yandex.ru/offer/7569447525348497735/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy-novgorod-148525236	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy-novgorod-255157409	https://www.beboss.ru/kn/velnovoigorod/2664820
Стоимость без НДС		32089661	23065085	18138983	24900000	44355932

Стоимость, руб./кв.м без учета НДС		17160	20968	14862	24544	14015
Передаваемые права	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		17 160	20 968	14 862	24 544	14 015
Передаваемые права на земельный участок	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		17 160	20 968	14 862	24 544	14 015
Условия финансирования	<i>Денежная оплата, рублевый эквивалент</i>					
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		17 160	20 968	14 862	24 544	14 015
Условия продажи	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		17 160	20 968	14 862	24 544	14 015
Дата предложения		<i>Предложение июль 2018 года</i>	<i>Предложение июль 2018 года</i>	<i>Предложение июль 2018 года</i>	<i>Предложение июль 2018 года</i>	<i>Предложение июль 2018 года</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		17 160	20 968	14 862	24 544	14 015
Уторгование		<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
Корректировка		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		13 900	16 984	12 038	19 881	11 352
Независимые корректировки						
Местоположение (комплексная)	<i>I</i>	<i>I</i>	<i>I</i>	<i>I</i>	<i>I</i>	<i>I</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		13 900	16 984	12 038	19 881	11 352
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		12 093	12 568	7 343	12 127	8 400

Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м без учета НДС		1 807	4 416	4 695	7 754	2 952
Площадь земельных участков, кв.м	2761,00	3000,00	2400,00	18000,00	5273,00	5275,00
Корректировка		1,00	1,00	1,06	1,00	1,00
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		1 807	4 416	4 977	7 754	2 952
Офисно-складские , кв.м	1677,1	1870,0	1100,0	1220,5	1014,5	3165,0
Корректировка		1,01	0,95	0,97	0,95	1,07
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		12 240	11 993	7 089	11 469	9 014
Физическое состояние здания (износ, %)	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		12 240	11 993	7 089	11 469	9 014
Наличие отопления	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется	имеется
Корректировка		1,35	1,00	1,35	1,00	1,00
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		16 541	11 993	9 580	11 469	9 014
Наличие ЖД пути	нет	нет	нет	есть	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	0,87	1,00	1,00
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		16 541	11 993	8 330	11 469	9 014
Назначение	Склад	складское	складское	складское	складское	складское
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		16 541	11 993	8 330	11 469	9 014
материал стен	сендвич-панели	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	сендвич-панели
Корректировка		0,81	0,81	0,81	0,81	1,00
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		13 398	9 714	6 747	9 290	9 014

Скорректированная стоимость ЕОН, руб./кв.м без учета НДС		15 205	14 130	11 724	17 044	11 966
Компоненты, не связанные с недвижимостью						
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		15 205	14 130	11 724	17 044	11 966
Количество корректировок		4	3	6	3	2
Весовой коэффициент		0,158	0,211	0,105	0,211	0,316
Взвешенная стоимость объекта, руб./кв. м, без учета НДС	13 976					
Стоимость объекта, руб.	23 439 150					
Стоимость земельного участка	5 439 000					
Стоимость объекта без земельного участка, руб. без учета НДС	18 000 150					
Стоимость объекта, округленно, руб. без учета НДС	18 000 000					

**Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по
выбранным объектам-аналогам**

После учета всех необходимых поправок, каждому из аналогов придаем веса в зависимости от количества внесенных корректировок в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$d = \frac{1/x_i}{\sum 1/x_i}$$

Где: d – весовой коэффициент;

x_i – количество корректировок каждого из аналогов.

Таблица № 107

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6
Количество корректировок	4	3	6	3	2
Весовой коэффициент	0,158	0,211	0,105	0,211	0,316
Взвешенная стоимость 1 кв. м. без учета НДС, руб.	13 976				
Итоговая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	23 439 150				
Стоимость земельного участка	5 439 000				
Стоимость объекта без земельного участка, руб. без учета НДС	18 000 150				

Таким образом, стоимость недвижимого имущества Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадью 1677,1 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012. Разрешенное использование: П-П1 (деловая зона обслуживания производства) по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 12б, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, без учета НДС составляет округленно:

23 439 000

**(Двадцать три миллиона четыреста тридцать девять тысяч)
рублей**

Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114, Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м. расположенные на земельном участке Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 15 435 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:93.

Разрешенное использование: для строительства холодильного склада

Общая площадь строений 866,6 кв.м.

Из предложенных аналогов Оценщиком для проведения расчетов был выбран следующий сегмент рынка коммерческой недвижимости: складские здания помещения, расположенные в городе Великий Новгород Новгородской области. Из представленных на рынке сопоставимых объектов были отобраны пять аналогов, которые по основным характеристикам наиболее схожи с оцениваемым объектом.

Таблица № 108

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Б Санк-Питербургская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Сырковское ш.,	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 14	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Нехинская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Б Санк-Питербургская
Стоимость, руб	37 000 000	26 000 000	20 000 000	24 900 000	50 000 000
Дата предложения	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года
Производственно-складские и офисные помещения, кв.м	1870,0	1100,0	1220,5	1014,5	3165,0
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Земельный участок, кв.м	3 000,0	2 400,0	18 000,0	5 273,0	5 275,0
Плотность застройки	0,6	0,5	0,1	0,2	0,6
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Физическое состояние здания (износ, %)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Санитарно-техническое состояние улучшений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Доступность к путям сообщения	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Коммуникации	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение,	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение,	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление
Источник информации	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy-novgorod-169127220	https://realty.yandex.ru/offer/7569447525348497735/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy-novgorod-148525236	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy-novgorod-255157409	https://www.eboss.ru/kn/velnovgorod/2664820
Стоимость улучшений согласно выделенной доли*, руб.	32190000	19240000	12200000	15189000	37000000
Стоимость земельного участка согласно выделенной доли*, руб.	4810000	6760000	7800000	9711000	13000000
Стоимость улучшений без учета НДС, руб.	27279661	16305085	10338983	15189000	31355932
Стоимость объекта руб. без учета НДС,	32089661	23065085	18138983	24900000	44355932
Стоимость, руб./кв.м без учета НДС	17160	20968	14862	24544	14015

* Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости определена на основании справочника оценщика недвижимости- 2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А по плотности застройки.

**Границы расширенного интервала значений
плотности застройки (коэффициент застройки)**

Таблица 143

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,47	0,28	0,68
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	0,47	0,31	0,63
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,52	0,36	0,69
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,34	0,19	0,48
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,54	0,38	0,70

242

Рисунок 54

Так как значение плотности застройки объектов аналогов №3-4 близко к минимальному значению по расширенному интервалу, берем доли по расширенному интервалу минимальное значение 0,61,

Значение плотности застройки объектов аналогов №2,5 близко к среднему значению по расширенному интервалу, берем доли по расширенному интервалу среднее значение 0,74,

Значение плотности застройки объектов аналогов №1 близко к максимальному значению по расширенному интервалу, берем доли по расширенному интервалу максимальное значение 0,87.

**Границы расширенного интервала значений
доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей
стоимости ЕОН**

Таблица 129

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,61	0,87
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	0,77	0,64	0,89
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,77	0,64	0,89
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,69	0,54	0,84
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,76	0,63	0,88

Рисунок 55

Обоснование размера корректирующих поправок

1.Корректировка на передаваемые имущественные права

1.1. Корректировка на передаваемые имущественные права на улучшение

Корректировка не вводилась, так как объекты аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковые права - полное право собственности на объект недвижимости.

1.2. Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок

Корректировка не вводилась, так как объекты аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковые права - полное право собственности на объект недвижимости.

2. Корректировка на условия финансирования

Эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемого объекта. Поправка не вводилась, так как финансовые условия равнозначны – денежная оплата.

3. Корректировка на условия продажи

Данная корректировка проводится третьей среди последовательных корректировок и используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, которые требуют корректировки, включают такие ситуации как: продажа на аукционе, в кредит, банкротство собственника и т.п.

Поправка не вводилась, так как оцениваемый объект и аналоги, имеют обычные условия продажи, т.е. рыночные.

4. Корректировка на состояние рынка

Вводилась понижающая корректировка, так как объекты-аналоги на дату оценки факта сделки купли-продажи не имеют, а снижение цены во время торга между продавцом и покупателем на подобные объекты составляет округленно 19% среднее значение (справочника оценщика недвижимости- 2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А.). Вводилась корректировка 0,81 для всех аналогов.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	12,5% 25,6%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	17,9%	11,9% 23,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	12,4% 25,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	15,7% 30,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,8% 23,5%

Рисунок 56

4. Корректировка на местоположение относительно областного центра

По данным контактных лиц, а также агентств недвижимости в местоположении играет роль проходимость, проезжаемость, качество подъезда и внешнее окружение. Корректировка вводилась для всех аналогов. Согласно

ООО «Элит – Оценка» г. Ростов-на-Дону, ул. Греческого города Волос, 6, оф. 609, т. 2012801, 2644566

Отчет об оценке рыночной стоимости права требования

справочника оценщика недвижимости- 2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Под редакцией: Лейфер Л.А

Таблица № 109

Наименование	Обозначения
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.83	0.76	0.91
Райцентры с развитой промышленностью	0.76	0.68	0.85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.52	0.70
Прочие населенные пункты	0.49	0.39	0.59

Рисунок 57

Так как оцениваемые объекты расположены в населенном пункте граничащим с областным центром, значение корректировки берем минимальное, по расширенному интервалу. Размер корректировки составил:

Таблица № 110

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, Новгородский район, Панковское с/п, р.п. Панковка	Россия, Новгородская область, г. Великий Новгород, Северный район, Лужское шоссе	Россия, Новгородская область, г. Великий Новгород, Сырковское ш.,	Россия, Новгородская область, г. Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д. 14	Россия, Новгородская область, г. Великий Новгород, Западный район, ул. Нехинская	Россия, Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Б.Санкт-Петербургская
	II	I	I	I	I	I
Корректировка на местоположение относительно областного центра		0,91	0,91	0,91	0,91	0,91

6. Корректировка на площадь земельного участка

Для корректировки по данному фактору выделялись стоимости земельного участка и стоимости строений в общей стоимости 1 кв.м в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А.

Ниже представлены значения плотности застройки (коэффициент застройки), усредненные по городам России и границы интервалов:

Таблица № 111

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Значения плотности застройки (коэффициент застройки)			
Универсальные производственно-складские объекты	0,47	0,28	0,66

Ниже представлены значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России и границы интервалов:

Таблица № 112

Показатель		Среднее	Расширенный интервал	
Доли стоимости, приходящиеся на улучшения в общей стоимости ЕОН				
Универсальные производственно-складские объекты		0,74	0,61	0,87

Таблица № 113

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6
Общая площадь строений, кв.м	1870,0	1100,0	1220,5	1014,5	3165,0
Площадь земельного участка, кв.м	3 000,0	2 400,0	18 000,0	5 273,0	5 275,0
Коэффициент застройки (фактический)	0,6	0,5	0,1	0,2	0,6
Значения плотности застройки (коэффициент застройки), в соответствии с таблицами №№111, наиболее приближенные к фактическим	0,66	0,47	0,28	0,28	0,47
Доли стоимости, приходящиеся на улучшения в общей стоимости ЕОН, в соответствии с таблицами №№112, соответствующие значениям плотности застройки	0,87	0,74	0,61	0,61	0,74
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС до корректировки на площадь	12 649	15 455	10 955	16 408	10 330
Доля стоимости предложения, приходящаяся на улучшения, руб. без учета НДС, согласно долям	11 005	11 437	6 683	10 009	7 644
Доля стоимости предложения, приходящаяся на земельный участок, руб., согласно долям	1 644	4 018	4 272	6 399	2 686

Корректировка на площадь земельного участка

Объект оценки и аналоги различаются по площади земельного участка, поэтому необходимо ввести поправочный коэффициент для каждого аналога.

Площадь земельного участка оцениваемого объекта значительно отличается от земельных участков объектов аналогов.

Согласно нормативным показателям плотности застройки территориальных зон – СП 42.13330.2011, коэффициенты застройки объектов аналогов для производственных зданий с учетом земельного участка, необходимого для эксплуатации: 0,6

Относительного данного коэффициента застройки, площадь земельного участка составит 4168,67 кв.м (отношение площади, занятой под строением к среднему коэффициенту застройки: $2\,501,2/0,6 = 4168,67$)

Оставшаяся площадь свободного земельного участка от застройки от общей площади 15 453,0 кв.м составляет 11 284,3 кв.м. (для данной площади земельного участка корректировка будет рассчитана ниже в абсолютной величине).

Вводим поправочный коэффициент для участка под застройкой (4168,67 кв.м.).

Корректировки для объектов-аналогов вводилась Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки «Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор: Лейфер Л.А, ниже представлена матрица поправочных коэффициентов в зависимости от площади земельного участка.

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Площадь, га		Земельные участки под индустриальную застройку				
		аналог				
объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
	1-2,5	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	2,5-5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	5-10	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	≥10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Рисунок 58

Исходя из этого, приняты следующие корректировки:

Таблица № 114

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	4168,67	3000,00	2400,00	18000,00	5273,00	5275,00
Корректировка		1,00	1,00	1,06	1,00	1,00

Таблица № 115

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6
Доля стоимости 1 кв.м, приходящаяся на земельный участок, руб., согласно выделенным долям	1 644	4 018	4 272	6 399	2 686
Корректировка на площадь земельного участка	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00
Скорректированная стоимость доли земельного участка в общей стоимости 1 кв.м	1 644	4 018	4 529	6 399	2 686

Дальше все корректировки производились относительно доли стоимости улучшений в общей стоимости объектов.

7. Корректировка на площадь строений

Для определения величины корректировки воспользуемся построением линии тренда, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов

«Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А..

Результаты аппроксимации выражены следующим образом:



Рис. 60.

Рисунок 59

Таблица №116

№п/п	Формула
1	$y = 1,6793x^{-0,111*}$

Таким образом, учитывая достоверность аппроксимации, поправка на площадь определялась по следующей формуле:

$$K_{\text{кор}} = (I_o / I_a)^{-0,111}, \text{ где}$$

$K_{\text{кор}}$ - коэффициент корректировки;

I_o - площадь оцениваемого объекта, кв.м;

I_a - площадь объекта аналога, кв.м;

Воспользовавшись данной методикой, получаем следующие значения поправочных коэффициентов:

Таблица № 117

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7
Общая площадь, кв.м	866,6	1870,0	1100,0	1220,5	1014,5	3165,0
Корректировка		1,09	1,03	1,04	1,02	1,15

8. Корректировка на износ здания

Состояние, в котором находится оцениваемый объект, оказывает непосредственное влияние на его цену.

Для классификации и сравнительного анализа технического состояния объекта оценки и аналогов необходимо использовать следующую таблицу из «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года №404.

Таблица № 118

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
------------------	-------------------------------	---	--

0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Износ основных строительных конструкций – фундаментов, стен, перекрытий – составляет неустраняемую форму физического износа, который снижает рыночную стоимость здания, поскольку уменьшает срок его службы. Этот износ находится в зависимости от фактического возраста постройки.

Корректировки для объектов-аналогов вводились по «Справочник оценщика недвижимости 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Под редакцией: Лейфер Л.А

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1.24	1.75
	удовл.	0.81	1	1.43
	неудовл.	0.57	0.70	1

Рисунок 60

Воспользовавшись данной методикой, получаем следующие значения поправочных коэффициентов:

Таблица №119

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Физическое состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправочный коэффициент		1,24	1,24	1,24	1,24	1,24

9. Корректировка на наличие отопления

Корректировки для объекта-аналога №1 и №3, у которого отсутствует отопление вводились согласно «Справочника оценщика недвижимости 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
Нижний Новгород – 2017 г. Под редакцией: Лейфер Л.А

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 92

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0.74	0.67	0.82

Рисунок 61

Воспользовавшись данной методикой, корректировка для аналогов №1 и №3 составила 1,35 (среднее значение).

10 Корректировка на наличие ЖД пути

Корректировки для объекта-аналога №3, у которого имеется жд путь, вводились согласно «Справочника оценщика недвижимости 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Под редакцией: Лейфер Л.А

4.2. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 67.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1.15	1.14	1.16

Рисунок 62

Воспользовавшись данной методикой, корректировка для аналога №№3 составила 0,87 (среднее значение).

11 Корректировка на наличие холодильника

Объект оценки имеет склад холодильник. Корректировки для объектов-аналогов №№1-5, у которого нет холодильника, вводились согласно «Справочника оценщика недвижимости 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Под редакцией: Лейфер Л.А.

**Значения корректировок, усредненных по городам
России, и доверительный интервал**

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отопляемого складского объекта, необорудованного холодильными камерами	1.23	1.20	1.25

Рисунок 63

Воспользовавшись данной методикой, корректировка для всех аналогов составила 1,23 (среднее значение)

12. Корректировка на функциональное назначение (использование)

В данном случае и объект оценки, и все объекты аналоги представлены зданиями производственно - складского назначения. Корректировка не применялась.

13. Корректировка на материал стен

Корректировки для объектов-аналогов №№1-4, у которых стены из капитальных материалов, вводились согласно «Справочника оценщика недвижимости 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Под редакцией: Лейфер А.А.

5.5. Элемент сравнения – материал стен

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал**

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.81	0.80	0.82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.66	0.64	0.67

Рисунок 64

Воспользовавшись данной методикой, корректировка для аналогов №№1-4 составила 0,81 (среднее значение).

14. Корректировка на наличие компонентов, не связанных с недвижимостью

В данном случае и объект оценки, и все объекты аналоги не имеют удорожающих компонентов, корректировка не применялась.

Расчет стоимости объекта оценки приведен в таблице №120

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таблица № 120

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, Новгородский район, Панковское с/п, р.п. Панковка	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Б Санк-Петербургская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Сырковское ш.,	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 14	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Нехинская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, ул Б Санк-Петербургская
Стоимость, руб	Определяется	37 000 000	26 000 000	20 000 000	24 900 000	50 000 000
Дата предложения	*	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года
Назначение	Склад - холодильник	складское	складское	складское	складское	складское
Тип	офисно-складское	офисно-складское	офисно-складское	офисно-складское	офисно-складское	офисно-складское
Производственно-складские, кв.м	866,6	1870,0	1100,0	1220,5	1014,5	3165,0
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка под застройкой, кв.м	4 168,7	3 000,0	2 400,0	18 000,0	5 273,0	5 275,0
Плотность застройки	*	0,6	0,5	0,1	0,2	0,6
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Физическое состояние здания (износ, %)	хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Санитарно-техническое состояние улучшений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Доступность к путям сообщения	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Коммуникации	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроэнергия, Водоснабжение, водоотведение, отопление
Наличие отопления	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется	имеется
Материал стен	сендвич-панели	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	сендвич-панели
Источник информации	*	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_novgorod-169127220	https://realty.yandex.ru/offer/7569447525348497735/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_novgorod-148525236	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_novgorod-255157409	https://www.beboss.ru/kn/velnovgorod/2664820
Стоимость без НДС		32089661	23065085	18138983	22583034	44355932
Стоимость, руб./кв.м без учета НДС		17160	20968	14862	22260	14015
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		17 160	20 968	14 862	22 260	14 015
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		17 160	20 968	14 862	22 260	14 015
Условия финансирования	Денежная оплата, рублевый эквивалент					
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		17 160	20 968	14 862	22 260	14 015
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		17 160	20 968	14 862	22 260	14 015
Дата предложения		Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		17 160	20 968	14 862	22 260	14 015
Уторгование		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		13 900	16 984	12 038	18 031	11 352
Независимые корректировки						
Местоположение (комплексная)	II	I	I	I	I	I
Корректировка		0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		12 649	15 455	10 955	16 408	10 330
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		11 005	11 437	6 683	10 009	7 644
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м без учета НДС		1 644	4 018	4 272	6 399	2 686
Площадь земельных участков, кв.м	4 168,7	3000,00	2400,00	18000,00	5273,00	5275,00

Корректировка		1,00	1,00	1,06	1,00	1,00
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		1 644	4 018	4 529	6 399	2 686
Производственно-складские , кв.м	866,6	1870,0	1100,0	1220,5	1014,5	3165,0
Корректировка		1,09	1,03	1,04	1,02	1,15
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		11 985	11 744	6 941	10 185	8 826
Физическое состояние здания (износ, %)	хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		14 861	14 563	8 607	12 629	10 944
Наличие отопления	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется	имеется
Корректировка		1,35	1,00	1,35	1,00	1,00
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		20 082	14 563	11 631	12 629	10 944
Наличие ЖД пути	нет	нет	нет	есть	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	0,87	1,00	1,00
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		20 082	14 563	10 114	12 629	10 944
Наличие холодильника	есть	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		24 701	17 912	12 440	15 534	13 461
Назначение	Склад - холодильник	складское	складское	складское	складское	складское
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета НДС		24 701	17 912	12 440	15 534	13 461
материал стен	сендвич-панели	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	сендвич-панели
Корректировка		0,81	0,81	0,81	0,81	1,00
Скорректированная стоимость улучшений, руб./кв.м без учета		20 008	14 509	10 076	12 583	13 461

НДС						
Скорректированная стоимость ЕОН руб./кв.м без учета НДС		21 652	18 527	14 605	18 982	16 147
Компоненты, не связанные с недвижимостью						
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		21 652	18 527	14 605	18 982	16 147
Количество корректировок		7	6	9	6	5
Весовой коэффициент		0,182	0,212	0,141	0,212	0,254
Взвешенная стоимость объекта, руб./кв. м, без учета НДС	18 033					
Стоимость объекта, руб.	15 627 398					
Стоимость свободного земельного участка*	9 320 859					
Стоимость всего ОН	24 948 257					
Стоимость всего земельного участка	12 749 000					
Стоимость объекта без земельного участка, руб. без учета НДС	12 199 257					
Стоимость объекта, округленно, руб. без учета НДС	12 199 000					

1. **Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

После учета всех необходимых поправок, каждому из аналогов придаем веса в зависимости от количества внесенных корректировок в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$d = \frac{1/x_i}{\sum 1/x_i}$$

Где: d – весовой коэффициент;

x_i – количество корректировок каждого из аналогов.

Таблица № 121

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6
Количество корректировок	7	6	9	6	5
Весовой коэффициент	0,182	0,212	0,141	0,212	0,254
Взвешенная стоимость 1 кв. м. без учета НДС, руб.	18 033				
Стоимость объекта, руб.	15 627 398				
Стоимость свободного земельного участка*	9 320 859				
Стоимость всего ОН	24 948 257				
Стоимость всего земельного участка	12 749 000				
Стоимость объекта без земельного участка, руб. без учета НДС	12 199 257				

* **Корректировка на наличие свободного земельного участка**

В отличие от объектов-аналогов, у оцениваемого объекта имеется свободная незастроенная площадь земельного участка, в размере 11 284,3 кв.м, которая может использоваться для расширения строительства.

В связи с этим введем поправку на наличие свободного земельного участка.

Для расчетов воспользуемся стоимостью 1 кв.м земельного участка, полученной в затратном подходе, методом сравнения продаж. Расчет выполняется по следующей формуле:

$$П_{св.пл} = S_{св.з/у} * C_{кв.м з/у}, \quad \text{где:}$$

$П_{св.пл}$ – Поправка на наличие свободного з/у;

$S_{св.з/у}$ – Площадь свободного з/у оцениваемого объекта, кв.м (11 284,3);

$C_{кв.м з/у}$ – Стоимость 1 кв.м з/у, полученная в затратном подходе, методом сравнения продаж, руб. (826,0) см. стр. 118, таблица № 79.

- поправка составила величину, в денежном эквиваленте, равную 9 320 859 рублей.

Оценщиками была применена поправка на имеющуюся свободную площадь земельного участка, в денежном эквиваленте, в размере:

9 320 859 рублей. (См. таблицу № 120).

Таким образом, стоимость недвижимого имущества Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114, Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м. расположенные на земельном участке Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 15 435 кв. м.,

кадастровый номер 53:11:2600110:93. Разрешенное использование: для строительства холодильного склада, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, без учета НДС составляет округленно:

24 948 000

(Двадцать четыре миллиона девятьсот сорок восемь тысяч) рублей

Здание магазина, общей площадью 56,8 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 158 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:9. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства магазина рыбных продуктов по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 12б.

Из предложенных аналогов Оценщиком для проведения расчетов был выбран следующий сегмент рынка коммерческой недвижимости: здания свободного назначения с возможностью использовать под магазины, офисы, торговую недвижимость, расположенные в городе Великий Новгород Новгородской области. Из представленных на рынке сопоставимых объектов были отобраны пять аналогов, которые по основным характеристикам наиболее схожи с оцениваемым объектом.

Таблица № 122

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Химиков	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, Технический проезд	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Северный район ул Щусева	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Центральный, ул Прусская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 40
Стоимость, руб	6 800 000	4 200 000	4 500 000	3 900 000	800 000
Дата предложения	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года
Площадь помещения, кв.м	306,0	171,6	160,0	165,0	54,6
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Земельный участок, кв.м	800,0	447,0	400,0	413	137
Плотность застройки	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Категория земель	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Физическое состояние здания (износ, %)	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Санитарно-техническое состояние помещений	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Доступность к путям сообщения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коммуникации	Электроэнергия, водоснабжение, отопление	Электроэнергия, водоснабжение, отопление	Электроэнергия, водоснабжение, отопление	Электроэнергия, водоснабжение, отопление	Электроэнергия, водоснабжение, отопление
Источник информации	https://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_p	https://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomesc	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/

	<i>velikiy_novgorod-176062847</i>	<i>omeschenie_171_m_1032446839</i>	<i>velikiy_novgorod-255997747</i>	<i>henie_1628502437</i>	<i>prodam_torgovoe_pomeschenie_55_m_686568305</i>
Стоимость улучшений согласно выделенной доли*, руб.	4 420 000	2 730 000	2 925 000	2 535 000	520 000
Стоимость земельного участка согласно выделенной доли*, руб.	2 380 000	1 470 000	1 575 000	1 365 000	280 000
Стоимость улучшений без учета НДС, руб.	3 745 763	2 313 559	2 478 814	2 148 305	440 678
Стоимость объекта руб. без учета НДС,	6125763	3783559	4053814	3513305	720678
Стоимость, руб./кв.м без учета НДС	20019	22049	25336	21293	13199

* Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости определена на основании справочника оценщика недвижимости- 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород – 2017 г. Авторы: Лейфер Л.А по плотности застройки.

Границы расширенного интервала значений плотности застройки (коэффициент застройки)

Таблица 124

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,67	0,52	0,83
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,64	0,51	0,77
3. Высококласная торговая недвижимость	0,60	0,46	0,74

Рисунок 65

Так как значение плотности застройки объектов аналогов близко к минимальному значению по расширенному интервалу, берем доли по расширенному интервалу минимальное значение 0,65,

Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Таблица 114

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,77	0,65	0,88
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,79	0,70	0,89
3. Высококласная торговая недвижимость	0,79	0,70	0,88

Рисунок 66

Обоснование размера корректирующих поправок

1.Корректировка на передаваемые имущественные права

1.1. Корректировка на передаваемые имущественные права на улучшение

Корректировка не вводилась, так как объекты аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковые права - полное право собственности на объект недвижимости.

1.2. Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок

Корректировка вводилась для аналога №5, у которого зу находится на праве краткосрочной аренды. Согласно Справочнику оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 г.

Таблица 100 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68	0,84

Рисунок 67

Корректировка составила 1,32 (среднее значение $1/0,76$)

2. Корректировка на условия финансирования

Эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемого объекта. Поправка не вводилась, так как финансовые условия равнозначны – денежная оплата.

3. Корректировка на условия продажи

Данная корректировка проводится третьей среди последовательных корректировок и используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, которые требуют корректировки, включают такие ситуации как: продажа на аукционе, в кредит, банкротство собственника и т.п.

Поправка не вводилась, так как оцениваемый объект и аналоги, имеют обычные условия продажи, т.е. рыночные.

4. Корректировка на состояние рынка

Вводилась понижающая корректировка, так как объекты-аналоги на дату оценки факта сделки купли-продажи не имеют, а снижение цены во время торга между продавцом и покупателем на подобные объекты составляет 16,4% (Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Автор: Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2017.). Было принято решение принять к расчетам среднее значение расширенного интервала, так как предложение на рынке коммерческой недвижимости превышает спрос, поэтому продавцы идут на торг с выгодой для покупателя и меньшим ущербом для себя. Вводилась корректировка 0,84 для всех аналогов.

**Границы расширенного интервала значений скидки на
торг**

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3%	22,4%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	10,1%	21,7%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	15,5%	10,1%	21,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	11,6%	24,9%

Рисунок 68

5. Корректировка на местоположение относительно районов города

По данным контактных лиц, а также агентств недвижимости в местоположении играет роль проходимость, проезжаемость, качество подъезда и внешнее окружение. Корректировка вводилась для всех аналогов. Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2017. Автор: Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2017

**Классификация типовых территориальных зон внутри
города**

Таблица 66

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотехнологичными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окрестности городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

137

Рисунок 69

Таблица 69

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,40	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,29	1,08
	IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00
	V	0,62	0,71	0,78	0,84	1,00	0,84
	VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00

Рисунок 70

Исходя из этого, приняты следующие корректировки

Таблица №123

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7
	IV	IV	IV	IV	I	IV
Значение корректировки		1,00	1,00	1,00	0,74	1,00

Корректировка на физические характеристики

6. Корректировка на площадь земельного участка

Для корректировки по данному фактору выделялись стоимости земельного участка и стоимости строений в общей стоимости 1 кв.м в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2017. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2017 год. Автор Лейфер Л.А.

Ниже представлены значения плотности застройки (коэффициент застройки), усредненные по городам России и границы интервалов:

Таблица № 124

Показатель		Среднее	Расширенный интервал	
Значения плотности застройки (коэффициент застройки)				
Офисно-торговые объекты свободного назначения и типы объектов недвижимости		0,67	0,52	0,83

Ниже представлены значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России и границы интервалов:

Таблица № 125

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Доли стоимости, приходящиеся на улучшения в общей стоимости ЕОН			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и типы объектов недвижимости	0,77	0,65	0,88

Таблица № 126

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6
Общая площадь строений, кв.м	306,0	171,6	160,0	165,0	54,6
Площадь земельного участка, кв.м	800,0	447,0	400,0	413	137
Коэффициент застройки (фактический)	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Значения плотности застройки (коэффициент застройки), в соответствии с таблицами №№124, наиболее приближенные к фактическим	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52
Доли стоимости, приходящиеся на улучшения в общей стоимости ЕОН), в соответствии с таблицами №№125, соответствующие значениям плотности застройки	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС до корректировки на площадь	16 736	18 433	21 181	17 801	14 519
Доля стоимости предложения, приходящаяся на улучшения, руб. без учета НДС, согласно долям	10 878	11 981	13 768	8 562	9 437
Доля стоимости предложения, приходящаяся на земельный участок, руб., согласно долям	5 858	6 452	7 413	4 611	5 082

Корректировка на площадь земельного участка

Для определения величины корректировки воспользуемся построением линии тренда.

Для аппроксимации зависимости между площадью объекта $S_{\text{ср}}$ и удельной скорректированной ценой предложения $\Pi_{\text{ср}}$ использовалась степенная регрессия:

$$\Pi_{\text{ср}} = A \cdot S_{\text{ср}}^B$$

Результаты аппроксимации.

Таблица № 127

№ п/п	Вид зависимости	Формула
1	2	3
1	Степенная	$y = 10211x^{-0,0939}$

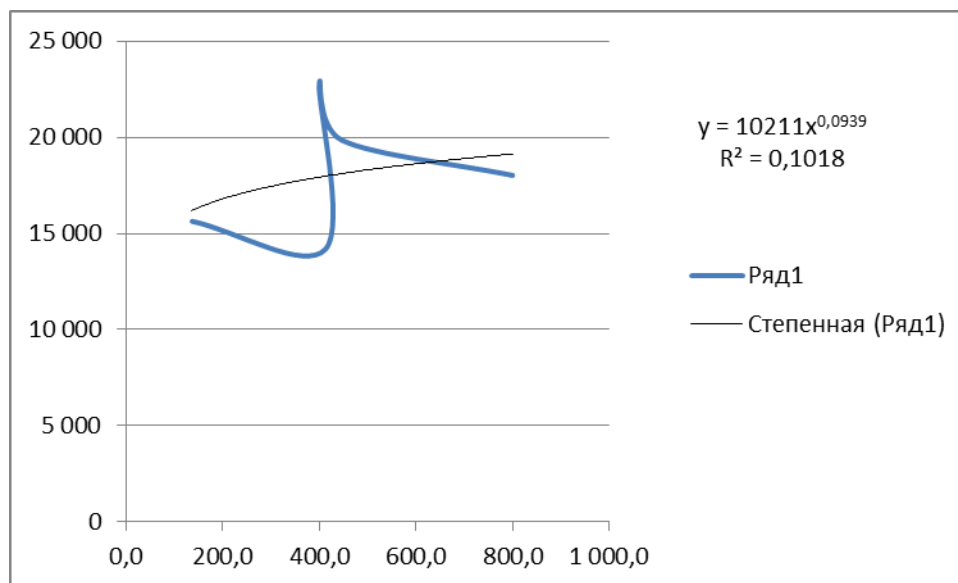


Рис. 71. Результаты аппроксимации.

Таким образом, учитывая достоверность аппроксимации для степенной зависимости, поправка на площадь определялась по следующей формуле:

$$K_{\text{кор}} = (I_o / I_a)^{-0,0939}, \text{ где}$$

$K_{\text{кор}}$ - коэффициент корректировки;

I_o - площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

I_a - площадь аналога, кв.м.;

Исходя из этого, приняты следующие корректировки:

Таблица № 128

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	158,00	800,00	447,00	400,00	412,50	136,50
Корректировка		1,160	1,100	1,090	1,090	0,990

Таблица № 129

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6
Доля стоимости 1 кв.м, приходящаяся на земельный участок, руб., согласно выделенным долям	5 858	6 452	7 413	4 611	5 082
Корректировка на площадь земельного участка	1,160	1,100	1,090	1,090	0,990
Скорректированная стоимость доли земельного участка в общей стоимости 1 кв.м	6 795	7 097	8 081	5 025	5 031

Дальше все корректировки производились относительно доли стоимости улучшений в общей стоимости объектов.

7. Корректировка на площадь строения

Согласно Справочнику оценщика недвижимости 2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород-2017 г.) авторы: Лейфер Л.А.,. Корректировки вводились согласно нижеследующей таблице.

Матрицы коэффициентов Таблица 103

Площадь, кв.м.		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,25	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,85	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Рисунок 72

Таблица №130

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	56,8	306,0	171,6	160,0	165,0	54,6
Корректировка		1,180	1,070	1,070	1,070	1,000

8. Корректировка на износ здания

Состояние, в котором находится оцениваемый объект, оказывает непосредственное влияние на его цену.

Для классификации и сравнительного анализа технического состояния объекта оценки и аналогов необходимо использовать следующую таблицу из «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года №404.

Таблица № 131

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного	38-90

		капитального ремонта.	
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Износ основных строительных конструкций – фундаментов, стен, перекрытий - составляет неустранимую форму физического износа, который снижает рыночную стоимость здания, поскольку уменьшает срок его службы. Этот износ находится в зависимости от фактического возраста постройки.

Корректировки для объектов-аналогов вводились по «Справочнику оценщика недвижимости 2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород-2017 г.) авторы: Лейфер Л.А.

5.7. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 137.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73

Рисунок 73

Воспользовавшись данной методикой, получаем следующие значения поправочных коэффициентов:

Таблица №132

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Физическое состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправочный коэффициент		1,23	1,00	1,00	1,23	1,23

10. Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка не применялась, объект оценки и все аналоги оснащены аналогичными коммуникациями.

7. Корректировка на назначение (использование)

Корректировка не применялась, объект оценки и все аналоги являются зданиями свободного назначения.

8. Корректировка на наличие компонентов, не связанных с недвижимостью

В данном случае и объект оценки, и все объекты аналоги не имеют удорожающих компонентов, корректировка не применялась.

Расчет стоимости объекта оценки приведен в таблице №133

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таблица № 133

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение (адрес)	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 12Б	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, ул Химиков	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Западный район, Технический проезд	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Северный район ул Щусева	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, Центральный, ул Прусская	Россия, Новгородская область, г Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д 40
Стоимость, руб	Определяется	6 800 000	4 200 000	4 500 000	3 900 000	800 000
Дата предложения	*	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года	Предложение июль 2018 года
Назначение	магазин	торговое	торговое	Свободного назначения	Свободного назначения	торговое
Тип	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь , кв.м	56,8	306,0	171,6	160,0	165,0	54,6
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, кв.м	158,0	800,0	447,0	400,0	413	137
Плотность застройкой,	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
Физическое состояние здания (износ, %)	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительно е	Удовлетворительно е
Санитарно-техническое состояние улучшений	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительно е	Удовлетворительно е
Транспортная доступность	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Доступность к путям сообщения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коммуникации	Электроэнергия, водоснабжение, отопление	Аналогично оцениваемому	Аналогично оцениваемому	Аналогично оцениваемому	Аналогично оцениваемому	Аналогично оцениваемому
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Источник информации	*	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-velikiy-novgorod-176062847	https://www.avito.ru/velikiy-novgorod/kommercheskayanedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_171_m_1032446839	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-velikiy-novgorod-255997747	https://www.avito.ru/velikiy-novgorod/kommercheskayanedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1628502437	https://www.avito.ru/velikiy-novgorod/kommercheskayanedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_55_m_686568305
		6125763	3783559	4053814	3513305	720678
		20019	22049	25336	21293	13199
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		20 019	22 049	25 336	21 293	13 199
Передаваемые права на	Право собственности	Право	Право	Право	Право	Право аренды

земельный участок		<i>собственности</i>	<i>собственности</i>	<i>собственности</i>	<i>собственности</i>	
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,32
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		20 019	22 049	25 336	21 293	17 367
Условия финансирования	<i>Денежная оплата, рублевый эквивалент</i>					
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		20 019	22 049	25 336	21 293	17 367
Условия продажи	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		20 019	22 049	25 336	21 293	17 367
Дата предложения		<i>Предложение июль 2018 года</i>	<i>Предложение июль 2018 года</i>	<i>Предложение июль 2018 года</i>	<i>Предложение июль 2018 года</i>	<i>Предложение июль 2018 года</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		20 019	22 049	25 336	21 293	17 367
Уторгование		<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
Корректировка		0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		16 736	18 433	21 181	17 801	14 519
Независимые корректировки						
Местоположение (комплексная)	<i>IV</i>	<i>IV</i>	<i>IV</i>	<i>IV</i>	<i>I</i>	<i>IV</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00	0,74	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		16 736	18 433	21 181	13 173	14 519
Скорректированная стоимость улучшений руб./кв.м		10 878	11 981	13 768	8 562	9 437
Скорректированная стоимость земельного участка руб./кв.м		5 858	6 452	7 413	4 611	5 082
Площадь земельного участка, кв.м	158,00	800,00	447,00	400,00	412,50	136,50
Корректировка		1,160	1,100	1,090	1,090	0,990
Скорректированная стоимость земельного участка руб./кв.м		6 795	7 097	8 081	5 025	5 031
Площадь, кв.м	56,8	306,0	171,6	160,0	165,0	54,6
Корректировка		1,180	1,070	1,070	1,070	1,000
Скорректированная		12 837	12 820	14 731	9 162	9 437

стоимость улучшений руб./кв.м						
Физическое состояние здания (износ, %)	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1,23	1,00	1,00	1,23	1,23
Скорректированная стоимость улучшений руб./кв.м		15 790	12 820	14 731	11 269	11 608
Наличие коммуникаций	Электроэнергия, водоснабжение, отопление	Аналогично оцениваемому	Аналогично оцениваемому	Аналогично оцениваемому	Аналогично оцениваемому	Аналогично оцениваемому
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость улучшений руб./кв.м		15 790	12 820	14 731	11 269	11 608
Назначение	магазин	торговое	торговое	Свободного назначения	Свободного назначения	торговое
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость улучшений руб./кв.м		15 790	12 820	14 731	11 269	11 608
Скорректированная стоимость всего объекта недвижимости руб./кв.м		22 585	19 917	22 812	16 294	16 639
Компоненты, не связанные с недвижимостью						
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без учета НДС		22 585	19 917	22 812	16 294	16 639
Количество корректировок		4	3	3	5	4
Весовой коэффициент		0,183	0,244	0,244	0,146	0,183
Взвешенная стоимость объекта, руб./кв. м, без учета НДС	19 979					
Стоимость объекта, руб./НДС	1 134 807					
Стоимость земельного участка, руб.	348 000					
стоимость улучшений	786 807					
Стоимость объекта, округленно, руб./НДС	1 135 000					

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После учета всех необходимых поправок, каждому из аналогов придаем веса в зависимости от количества внесенных корректировок в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$d = \frac{1/x_i}{\sum 1/x_i}$$

Где: d – весовой коэффициент;

x_i – количество корректировок каждого из аналогов.

Таблица № 134

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6
Количество корректировок	4	3	3	5	4
Весовой коэффициент	0,183	0,244	0,244	0,146	0,183
Взвешенная стоимость 1 кв. м. без учета НДС, руб.	19 979				
Итоговая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	1 134 807				
Стоимость земельного участка, руб.	348 000				
Стоимость улучшения, руб.	786 807				

Итоговая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода на дату оценки составляет:

1 135 000

(Один миллион сто тридцать пять тысяч) рублей

Всего стоимость недвижимого имущества рассчитанного в рамках сравнительного подхода составляет

49 522 000

(Сорок девять миллионов пятьсот двадцать две тысячи) рублей

В том числе

Таблица № 135

№№	Наименование объекта	Площадь по свидетельству, кв.м.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.
1	2	3	
1	Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114	672	24 948 000
	Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м.	194,6	
	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 15 435 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:93. Разрешенное использование: для строительства холодильного склада	15435	
2	Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадью. 1677,1 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012. Разрешенное использование: П-П1 (деловая зона обслуживания производства) по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126	1677,1	23 439 000
3	Здание магазина, общей площадью. 56,8 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 158 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:9. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства магазина рыбных продуктов по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126	56,8	1 135 000
ИТОГО			49 522 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

5.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объектов оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. При оценке недвижимого имущества был применено три подхода доходный, сравнительный и затратный.

1. Оценка доходным подходом

Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования производственного процесса в комплексе, путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования Объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в не гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет.

Расчет стоимости Объектов оценки доходным подходом показал следующий результат:

27 375 872

(Двадцать семь миллионов триста семьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят два) рубля

2. Оценка затратным подходом

Этот подход заключен в расчете полной восстановительной стоимости объекта оценки. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на предстоящие затраты.

Расчет стоимости Объектов оценки затратным подходом показал следующий результат:

83 923 918

(Восемьдесят три миллиона девятьсот двадцать три тысячи девятьсот восемнадцать) рублей

3. Оценка сравнительным подходом

Этот подход использует информацию по продажам Объектов, сравнимых с оцениваемым. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти полностью идентичные Объекты, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках или предложениях.

Расчет стоимости Объектов оценки сравнительным подходом показал следующий результат:

49 522 000

(Сорок девять миллионов пятьсот двадцать две тысячи) рублей

В том числе

Таблица № 136

№№	Наименование объекта	Площадь по свидетельству, кв.м.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.
1	2	3	
1	Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114	672	24 948 000

	Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м.	194,6	
	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 15 435 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:93. Разрешенное использование: для строительства холодильного склада	15435	
2	Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадью 1677,1 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012. Разрешенное использование: П-П1 (деловая зона обслуживания производства) по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126	1677,1	23 439 000
3	Здание магазина, общей площадью 56,8 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 158 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:9. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства магазина рыбобпродуктов по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126	56,8	1 135 000
ИТОГО			49 522 000

5.2 Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

При формировании итогового вывода о рыночной стоимости по позициям №, 5 были выявлены расхождения между результатами более чем на 30 % (затратного подхода в отношении к доходному и сравнительному подходам).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Этот подход при оценке для целей залога, как правило, используется достаточно редко. Однако в ряде случаев, например, при отсутствии достаточно развитого рынка и информации о нем, затратный подход может оказаться единственным.

От применения от затратного подхода однозначно можно отказаться при оценке объектов, по которым можно найти достаточно большое количество рыночной информации, а также при оценке достаточно «возрастных объектов». Оценка с применением затратного подхода в данном случае не формирует достаточно достоверное мнение о возможной цене реализации подобного объекта на рынке.

На основании вышеизложенного, в данном случае результат, полученный в рамках затратного подхода, в согласовании результатов оценки объектов по позиции 5 не участвовал.

Метод капитализации, используемый в доходном подходе, показывает возможность получения прибыли собственника в случае сдачи объектов оценки в аренду. Недостатком данного подхода является невозможность проверки выполнения всех условий и требований, необходимых для того, чтобы цена сделки по продаже объекта недвижимости могла считаться рыночной.

Данная разница может быть связана с тем, что для каждого сегмента коммерческой недвижимости на отдельно взятом локальном рынке существует индивидуальное распределение сил среди факторов, влияющих на стоимость того или иного доходного объекта. Для некоторых сегментов развитие рынков продажи и аренды недвижимости может идти практически синхронно, а для некоторых могут наблюдаться значительные асимметрии.

Примером такой асимметрии может служить ситуация на некоторых локальных рынках когда потенциальные покупатели не располагают должным объемом денежных средств для того, чтобы приобретать объекты коммерческой недвижимости, а собственники по определенным причинам заинтересованы в ее продаже. В данном случае спрос значительно меньше предложения и для того, чтобы хоть как-то покрыть расходы, связанные с содержанием недвижимости на время ее экспозиции на рынке,

собственники массово сдают ее в аренду по низкой цене, имея, таким образом, хоть какой-то доход и тем самым «обваливая» рынок аренды.

Именно в таких обстоятельствах, проводя расчеты доходным и сравнительным подходом, оценщик отчетливо видит разницу между рынком аренды и рынком продажи коммерческой недвижимости. В свою очередь эта разница в числовом выражении заключается в существенном разрыве между результатами подходов (в пользу сравнительного).

Величина рыночной стоимости должна в обязательном порядке отражать актуальные тенденции рынка. А это в самом общем виде означает, что определяя рыночную стоимость объекта коммерческой недвижимости, для которого планируется продажа, не следует в согласовании результатов отдавать предпочтение доходному подходу.

В случае же с наличием равномерно развитых рынков продажи и аренды коммерческой недвижимости, подобные сложности возникать не должны, поскольку корректно сформированные выборки, как правило, в результате дают разрыв между подходами, не превышающий 10%, а иногда и значительно ниже.

На основании вышеизложенного, в данном случае результат, полученный в рамках доходного подхода по позиции №№2 и 5, в согласовании результатов оценки не участвовал.

Рассматривая вклад каждой полученной стоимости в итоговую рыночную стоимость, можно сделать вывод, что большая доля вклада в итоговую рыночную стоимость была получена наиболее достоверным, при определении стоимости объектов оценки, сравнительным подходом.

Согласование результатов оценки

Для согласования результатов оценки полученных с использованием подходов, примененных в нашем отчете, рассмотрим метод анализа иерархии.

Метод анализа иерархии (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений Оценщика по парным сравнениям.

❖ Этапы применения МАИ:



I этап. Структурирование проблемы, согласования результатов в виде иерархии. В наиболее простом виде иерархия строится с вершины представляющей цель проблемы через промежуточные уровни обычно являющиеся критериями сравнения к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

II этап. После иерархического воспроизведения проблемы строится матрица сравнения критериев, и рассчитываются значения приоритетов критериев. В МАИ все элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. При сравнении критериев обычно возникает вопрос: Какой из критериев в данном исследовании наиболее важен?

Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементы матрицы обозначаются A_{ij} и представляют собой интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j . Интенсивность проявления обычно оценивается по шкале интенсивности в бальных оценках от 1 до 9.

III этап. Сравниваются результаты, получившиеся на нижнем уровне, т.е. набор альтернатив полученный между собой отдельно по каждому выбранному критерию промежуточного уровня.

IV этап. Определяется итоговое значение веса каждой альтернативы путем умножения на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и дальнейшем суммировании по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В применении к нашему оцениваемому Объекту выделим основные критерии.

Критерии

А) Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя, продавца.

Б) Тип, качество, обширность данных, на основе которых производились анализ и расчет по каждому методу.

В) Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.

Г) Способность методов учитывать специфические особенности оцениваемого Объекта, влияющие на его стоимость (местоположение, размер, доходность и т.д.)

Расчет методом анализа иерархии был проведен с использованием программного комплекса Microsoft Excel

Строим матрицу согласования и рассчитываем значение критериев для недвижимого имущества, оцениваемого двумя подходами позиция № 2 холодильник с эстакадой с земельным участком:

Таблица № 137

Согласование результатов							
	А	Б	В	Г			<i>Вес критерия</i>
А	3	0,60	0,43	0,33	0,26	0,71	0,125
Б	5	1,00	0,71	0,56	1,98	1,19	0,208
В	7	1,40	1,00	0,78	7,62	1,66	0,292
Г	9	1,80	1,29	1,00	20,83	2,14	0,375
						5,70	1,000
по критерию А							
Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора							
	З	Д	Р				<i>Вес метода по критерию А</i>
З	1	0	0,11	0,11	0,33		0,100
Д	0	0	0	0,00	0,00		0,000
Р	9	0	1	9,00	3,00		0,900
					3,33		1,000
по критерию Б							
Тип, качество, обширность данных, на основе которых производится анализ							
	З	Д	Р				<i>Вес метода по критерию Б</i>
З	1	0	0,11	0,11	0,33		0,100
Д	0	0	0	0,00	0,00		0,000
Р	9	0	1	9,00	3,00		0,900
					3,33		1,000
по критерию В							
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания							
	З	Д	Р				<i>Вес метода по критерию В</i>
З	1	0	0,11	0,11	0,33		0,100
Д	0	0	0	0,00	0,00		0,000
Р	9	0	1	9,00	3,00		0,900
					3,33		1,000
по критерию Г							
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на стоимость							
	З	Д	Р				<i>Вес метода по критерию Г</i>
З	1	0	0,11	0,11	0,33		0,10
Д	0	0	0	0,00	0,00		0,00
Р	9	0	1	9,00	3,00		0,90
					3,33		1
Итоговые веса методов							
	А	Б	В	Г	<i>Итоговый вес</i>		
	0,13	0,21	0,29	0,38			
З	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10		
Д	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Р	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90		

Окончательный расчёт **рыночной стоимости** произведём по формуле :

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ =	$C_3 * K1 + C_{cp} * K2$
	$K1 + K2$
где: C_3, C_{cp} - стоимости, полученные соответственно в затратном и сравнительном подходах. $K1, K2$ - весовые коэффициенты.	

После проведения математических расчетов (см. таблицу № 137) веса распределились следующим образом:

- сравнительному подходу присвоен вес равный – 0,90;
- затратному подходу присвоен вес равный – 0,10.

Строим матрицу согласования и рассчитываем значение критериев для недвижимого имущества, оцениваемого двумя подходами позиция № 3 магазин с земельным участком:

Таблица № 138

Согласование результатов						
	А	Б	В	Г		вес критерия
А	7,0	1,00	1,4	0,78	7,62	1,66
Б	7,0	1	1,4	0,78	7,62	1,66
В	5,0	0,71	1	0,56	1,98	1,19
Г	9,0	1,29	1,80	1	20,83	2,14
					6,65	1,00
по критерию А						
Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора						
	З	С	Д			вес метода по критерию А
З	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
С	9	1	4,45	39,61	6,29	0,90
Д	2	0,22	1	0,45	0,67	0,10
					6,96	1
по критерию Б Тип, качество, обширность данных, на основе которых производится анализ						
	З	С	Д			вес метода по критерию Б
З	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
С	9	1	4,45	39,61	6,29	0,90
Д	2	0,22	1	0,45	0,67	0,10
					6,96	1
по критерию В						
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
	З	С	Д			вес метода по критерию В
З	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
С	9	1	4,45	39,605	6,29	0,90
Д	2	0,22	1	0,45	0,67	0,10
					6,96	1
по критерию Г						
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на стоимость						
	З	С	Д			вес метода по критерию Г
З	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00
С	9	1	4,45	39,61	6,29	0,90
Д	2	0,22	1	0,45	0,67	0,10
					6,96	1,00
Итоговые веса методов						
	А	Б	В	Г	итоговый вес	
	0,25	0,25	0,18	0,32		
З	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Р	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Д	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Окончательный расчёт рыночной стоимости произведём по формуле :					
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ =				Сз * К1 + Сср * К2 + Сд * К3	
				К1 + К2 + К3	
где: Сз, Сср, Сд - стоимости полученные соответственно в затратном, сравнительном и доходном подходах. К1, К2, К3 - весовые коэффициенты.					

После проведения математических расчетов (см. таблицу № 138) веса распределились следующим образом:

- сравнительному подходу присвоен вес равный – 0,90;
- доходному подходу присвоен вес равный – 0,10.

На основании полученных весовых значений для недвижимого имущества, определяем итоговую рыночную стоимость:

.

.

Согласование результатов

Таблица № 139

Номер п/п	Наименование	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	В том числе стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость улучшений без учета земельного участка, без учета НДС, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 3015 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:94. Разрешенное использование: здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры	1 536 000	1,0	Не рассчитывалась	1	Не рассчитывалась	-	1 536 000	1 536 000	-
2	Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114 Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м. расположенные на земельном участке Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 15 435 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:93. Разрешенное использование: для строительства холодильного склада	31 818 203	0,1	24 948 000	0,9	14 577 597	-	25 635 020	12 749 000	12 886 000
3	Здание котельной цельнометаллическое. Утепление сэндвич-панель. Площадь основания здания до 150 м2. Основание ж/б плита толщиной 200 мм. Система вентиляции и отопления. Дымовая двуствольная труба Н=12 м	3 906 000		Не рассчитывалась	-	Не рассчитывалась		3 906 000	-	3 906 000

4	Объект незавершенного строительства, степень готовности 31%, общей площадью 1484,6 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:119	31 299 000		Не рассчитывалась	-	Не рассчитывалась		31 299 000	-	31 299 000
5	Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадью 1677,1 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012. Разрешенное использование: П-П1 (деловая зона обслуживания производства) по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126	15 364 715	-	23 439 000	1,0	11 481 425	-	23 439 000	5 439 000	18 000 000
6	Здание магазина, общей площадью 56,8 расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 158 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:9. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства магазина рыбных продуктов по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126	Не рассчитывалась	-	1 135 000	0,9	1 316 850	0,1	1 153 185	348 000	805 000
ИТОГО:		83 923 918		49 522 000		27 375 872		86 968 205	20 072 000	66 896 000

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества: без учета НДС, округленно составляет:

86 968 000

(Восемьдесят шесть миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей

✓ В том числе:

Таблица № 140

№№	Наименование объекта	Площадь по свидетельству, кв.м.	Собственник	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 3015 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:94. Разрешенное использование: здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры	3015	Право аренды	1 536 000
2	Холодильный склад, назначение: нежилое, количество этажей – 1, площадью 672 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:114	672	ЗАО «Рыбный двор»	9992375
	Эстакада транспортная с кадастровым номером № 53:11:2600110:118 194,6 кв. м.	194,6	ЗАО «Рыбный двор»	2893625
	Здание котельной цельнометаллическое. Утепление сэндвич-панель. Площадь основания здания до 150 м2. Основание ж/б плита толщиной 200 мм. Система вентиляции и отопления. Дымовая двуствольная труба Н=12 м	н/д	ЗАО «Рыбный двор»	3 906 000
	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, площадью 15 435 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:93. Разрешенное использование: для строительства холодильного склада	15435	ЗАО «Рыбный двор»	12 749 000
3	Объект незавершенного строительства, степень готовности 31%, общей площадью 1484,6 кв. м., кадастровый номер 53:11:2600110:119	1484,6	ЗАО «Рыбный двор»	31 299 000
4	Нежилое здание склада готовой продукции, общей площадь. 1677,1	1677,1	ЗАО «Рыбный двор»	18 000 000
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 2761 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:0012. Разрешенное использование: П-П1 (деловая зона обслуживания производства) по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126	2761	ЗАО «Рыбный двор»	5 439 000
5	Здание магазина, общей площадь. 56,8	56,8	Хитров Станислав Дмитриевич	805 000
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 158 кв. м., кадастровый номер 53:23:8023201:9. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства магазина рыбопродуктов по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, 126	158	Хитров Станислав Дмитриевич	348 000
ИТОГО				86 968 000