



Утверждаю

Аминов А.Р.

24 сентября 2024г.

ОТЧЕТ № 047-Н/2024

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества:

Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, , расположенное на земельном участке, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48.

Заказчик: **Администрация Веретейского сельского поселения**

Исполнитель: **ИП Аминов Александр Робертович**

г. Ярославль, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел

Резюме

1. Общие сведения

1.1. Базовые понятия стоимости объекта недвижимости

1.2. Особенности рынка недвижимости

1.3. Технология оценки объектов недвижимости

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1.5. Функция оценки

1.6. Оцениваемые права

2. Социально-экономическое положение Ярославской области и обзор рынка недвижимости

2.1. Социально-экономическое положение Ярославской области

2.2. Краткий обзор сложившегося рынка недвижимости

2.3. Обзор рынка недвижимости и анализ ценообразующих факторов, использованных при проведении оценки

3. Описание объекта оценки

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

5. Обзор подходов оценки

6. оценка стоимости годовой арендной платы сравнительным подходом.

7. Оценка стоимости доходным подходом

8. Подход с точки зрения сопоставимых продаж.

9. Согласование результатов оценки

Приложения

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, от 03.08.2018 N 312-ФЗ, от 28.11.2018 N 451-ФЗ, от 18.03.2020 N 66-ФЗ, от 31.07.2020 N 269-ФЗ, от 11.06.2021 N 170-ФЗ, от 02.07.2021 N 351-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П), федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», ФСО №2 «Виды стоимости», ФСО №3 «Процесс оценки», ФСО №6 «Отчет об оценке», «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», членами которой являются оценщики, подготовившие отчет.

Отчет предназначен для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке) и содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки.

В соответствующих разделах отчета изложены основные факты и выводы, задание на оценку с допущениями и ограничительными условиями, на которых она основана, сведения о заказчике оценки, исполнителе оценки и оценщиках, применяемых стандартах оценки, приводится перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, основных терминов и определений, используемых при оценке.

Также содержится информация о характеристике объекта оценки и сопутствующих оценке факторов, приводится анализ регионального сегмента рынка, к которому относится объект оценки, рассмотрены различные ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Основным разделом отчета является расчетная часть, где в соответствии с последовательностью и методологией оценки рассматриваются различные подходы к определению показателей рыночной стоимости объекта, приводятся исходные данные и выполненные расчеты, излагаются мнения и суждения оценщиков, мотивировки при принятии ими тех или иных решений, производится согласование расчетов, выполненных различными подходами, делается вывод об итоговой величине стоимости объекта.

Заключительным разделом отчета являются Приложения: карты и схемы, показывающие местоположение объекта оценки; фотографии и планы объекта, позволяющие составить о нем общее впечатление; расчетные таблицы, более подробно иллюстрирующие порядок расчета показателей стоимости; копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, подтверждающие полномочия и квалификацию исполнителей оценки.

Информация, содержащаяся в отчете, является, по мнению исполнителя и оценщика(ов), необходимой и достаточной, чтобы получить объективное представление об основных принципах и порядке осуществления настоящей оценки. Цена сделки на открытом конкурентном рынке может совпасть с рыночной стоимостью лишь случайно.

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
АМИНОВ АЛЕКСАНДР РОБЕРТОВИЧ**

150040, г. Ярославль, Пр-т Октября, д. 56, Офис 409 п/с 40802810077030011687 в Калужское отделение № 8608 ПАО СБЕРБАНК БИК 042908612, к/счет 30101810100000000612, ИНН: 760600691935 ОГРНИП 318762700051120 Тел./факс: (4852) 30-83-66, Тел.: 8-910-662-49-42

24 сентября 2024 года

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

Цели и задачи работ.

В рамках договора № 20-09/2024 от 20 сентября 2024 года (Идентификационный код закупки 243761600642976160100100060000000000), оказаны консультационные услуги по определению рыночной стоимости недвижимого имущества: Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, , расположенное на земельном участке, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48. (далее объект оценки)

Работа выполнена в соответствии с требованиями стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации.

Анализ исходной информации, рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Выводы по выполненной работе.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что стоимость недвижимого имущества: Нежилое здание общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, расположенное на земельном участке, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

1 624 000 (Один миллион шестьсот двадцать четыре тысячи) рублей¹

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, , расположенное на земельном участке, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48.	1 624 000

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Индивидуальный предприниматель



Аминов А.Р.

¹ Разъяснения Минэкономразвития России (письмо Д22и-1031 от 12.10.2017 г.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Объект оценки:

Недвижимое имущество:

Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, расположенное на земельном участке, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости для продажи.

Дата оценки:

20 сентября 2024 года

Заказчик:

Администрация Веретейского сельского поселения, Юридический адрес: 152742, Ярославская обл., Некоузский р-н, п. Борок, д. 15, ИНН 7620005040, КПП 762001001, УФК по Ярославской области (Администрация Веретейского сельского поселения 615.01.001.0) р/с 03231643786234047100, Банк ОТДЕЛЕНИЕ ЯРОСЛАВЛЬ БАНКА РОССИИ/УФК по Ярославской области г. Ярославль, БИК 017888102, Счет 40102810245370000065, ОГРН 1057602376424 от 15.12.2005г.

Собственник объекта:

Веретейское сельское поселение Некоузского муниципального района Ярославской области.

Оценщик:

ИП Аминов Александр Робертович. ИНН 760600691935 ОГРНИП 318762700051120 от 13.08.2018г., 152170, Ярославская обл., Борисоглебский р-н, Борисоглебский п., Лагерная ул., 2а.

Сведения об оценщиках:

СРО	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО» № 0001 от 28.06.2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций Эксперт-Оценщиков. Адрес организации: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж.. тел: (495) 604-41-69, 604-41-70, 604-41-71.
Аминов Александр Робертович	Свидетельство о членстве Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО», дата включения в реестр - 12.12.2007 г., № согласно реестру - 1155. Полис по обязательному страхованию ответственности оценщика № 433-570-139486/24 от 06.09.2024г. выданного страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» до 07.09.2025г. на сумму 15 000 000 рублей. Стаж работы в области оценочной деятельности 27 лет. Тел. 89106624942, araminov@mail.ru Диплом ПП № 841424 от 05.04.2001г. выдан Московским Государственным университетом экономики статистики и информатики, по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия(Бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 041023-1 от 10.07.2024г., выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 10.07.2024г. № 359.

Оцениваемые права:

Право аренды

Форма отчета:

Письменная

Дата составления отчета:

24 сентября 2024 года

Отчет действителен:

6 месяцев с действительной даты составления отчета.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Недвижимое имущество: Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, , расположенное на земельном участке, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48	
Результаты оценки полученные при применении различных подходов	По затратному подходу, руб.	Не проводился
	По доходному подходу, руб.	2 496 000
	По сравнительному подходу, руб.	1 386 000
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	1 624 000 (Один миллион шестьсот двадцать четыре тысячи) рублей ²	

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки, адрес.	Недвижимое имущество: Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, , расположенное на земельном участке, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки представлены в копиях документов, предоставленных Заказчиком в составе: Выписка из ЕГРН 01.02.2021г. № 99/2021/373222359 Выписка из ЕГРН 12.05.2023г.	
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	Балансовая (остаточная) стоимость – не представлена собственником.	
Цель оценки	определение рыночной стоимости арендной платы для заключения договора аренды, ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г.	
Предполагаемое использование результатов оценки	Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объектов недвижимости	
Вид определяемой стоимости	Рыночная В соответствии с ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (в ред. Федерального закона от 14.11.2002г. № м143-ФЗ)	
Права на объект оценки (права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из его частей объекта оценки	Право собственности на объект	
Собственник объектов	Веретейское сельское поселение Некоузского муниципального района Ярославской области. (Администрация Веретейского сельского поселения , Юридический адрес: 152742, Ярославская обл., Некоузский р-н, п. Борок, д. 15, ИНН 7620005040, КПП 762001001, ОГРН 1057602376424 от 15.12.2005г.)	
Основания проведения оценки	договор № 20-09/2024 от 20 сентября 2024 года (Идентификационный код закупки 243761600642976160100100060000000000)	
Дата оценки (дата определения стоимости)	20 сентября 2024 г.	

² Разъяснения Минэкономразвития России (письмо Д22и-1031 от 12.10.2017 г.

имости объекта оценки)	
Период проведения оценки	20 сентября 2024 г. – 24 сентября 2024г.
Дата составления отчета	24 сентября 2024 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы и информация переданы Заказчиком оценщику при осмотре оцениваемого объекта лично. Документы передаются в копиях и предоставляются в подлинниках для возможности сравнения непосредственно оценщиком. Правоустанавливающие документы не предоставлены
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Нет
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)	Нет
Задачи проведения оценки	1. Аргументированно и однозначно доказать свое заключение о стоимости объекта; 2. Последовательно и логично изложить аналитический и расчетный материал; 3. Зафиксировать все важные моменты оценки, подтверждающие достоверность используемой информации и методологическую правильность расчетных методик; 4. Изложить содержание отчета в понятной специалистам форме с тем, чтобы при необходимости заказчик или другое лицо мог проверить расчеты и убедиться в их правильности.
Порядковый номер отчета	№ 047-Н/2024
Форма отчета	Письменная
Допущения, на которых должна основываться оценка ³	Оценщик не несет ответственности за достоверность сведений, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состоянии собственности, которые возможно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения предоставленной документации. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В виду отсутствия документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.

1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон.

2. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте задачах и целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения об объекте и его стоимости не содержат предвзятые мнения.

3. Исполнитель оценки выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени заказчика на основании данных настоящего Отчета. Согласно установленным профессиональным Стандартам Исполнитель сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Исполнитель оценки не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

5. Право собственности на рассматриваемый объект недвижимости, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

6. Исполнитель оценки исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

³ И иные допущения и ограничения указанные в разделе 1.1.0 настоящего отчета.

7. Исполнитель оценки исходит также из того, что определение права собственности на объект оценки соответствует ст. 209 части 1 Гражданского кодекса РФ и включает право владения, пользования и распоряжения имуществом, без каких либо существенных ограничений, влияющих на установление стоимости объекта оценки, если иное не оговорено специально.

8. Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств, если иное не оговорено специально.

9. Исполнитель оценки не несет ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. Оценка не учитывает присутствия на объекте вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления.

10. Заключение о стоимости объекта оценки относится к объекту в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в тексте настоящего Отчета. Все прогнозы и предположения, содержащиеся в Отчете, основаны на текущей рыночной ситуации и могут измениться с течением времени.

11. Данная оценка исполнена лишь для использования Заказчиком, поэтому Оценщик не принимает на себя никакой ответственности перед третьими лицами.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении работ по оценке и составлении отчета об оценке использованы следующие стандарты оценки:

1. ФСО №1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки».

2. ФСО №2 «Виды стоимости».

3. ФСО №3 «Процесс оценки».

4. ФСО №7 «Оценка недвижимости»

4. ФСО №6 «Отчет об оценке».

5. Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.

6. Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ». Утвержденные решением Совета Партнерства НП «СМАО» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года; Протокол № 184 от 19 октября 2010 года; Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года; Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года, Протокол №2023/02/02 от 02 февраля 2023 года.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование объекта (кадастровый номер, адрес местоположения)	Документы
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48.	Выписка из ЕГРН 01.02.2021г. № 99/2021/373222359
2	Земельный участок, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48.	Выписка из ЕГРН 12.05.2023

1.6. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства («Стандарты оценки, ФСО № 1,2,3,7,9, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).

Неотъемлемым содержанием определения рыночной стоимости является концепция наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ). Стоимость недвижимости при НЭИ является максимальной и соответствует рыночной стоимости.

При оценке недвижимого имущества затратным подходом и при анализе бухгалтерской отчетности используется понятие восстановительной стоимости.

Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на строительство оцениваемого объекта.

Физический износ соответствует потере стоимости, вызванной воздействием окружающей среды в течение времени эксплуатации объекта недвижимости.

Остаточная восстановительная стоимость соответствует затратам на воспроизводство объекта

недвижимости с учетом износа на дату оценки. Определяется путем уменьшения полной восстановительной стоимости объекта недвижимости на величину износа.

Полная первоначальная стоимость (полная балансовая стоимость) соответствует стоимости объекта недвижимости на момент ввода в действие (постановки на баланс).

Остаточная первоначальная стоимость (остаточная балансовая стоимость) определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта недвижимости.

Недвижимость, или объект недвижимости, определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней.

Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость.

Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Имущество (активы) представляет собой ресурсы, находящиеся в чем-либо владении или под чем-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным.

Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок, здания и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов.

Термины «**износ**» и «**амортизация**» используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины *обесценение*, *износ* или *начисленный износ*, имея в виду любую потерю стоимости относительно *полной стоимости замещения (воспроизводства)*. Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин *амортизационные начисления* обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для Оценщика *начисленный износ* является функцией рыночных отношений. *Амортизационные начисления*, в свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка.

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Полная стоимость замещения — выраженная в текущих ценах стоимость предмета, наиболее схожего по своей полезности с оцениваемым предметом.

Полная стоимость воспроизводства — выраженная в текущих ценах стоимость предмета, идентичного старому предмету.

Дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Процедура оценки — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Отчет об оценке имущества — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

1.7. ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Оценка объектов недвижимого имущества состоит из следующих этапов:

- Согласование целей и задач оценки объектов недвижимого имущества.

- Заключение договора на оценку.
- Визуальный осмотр оцениваемых объектов недвижимости, фиксирование данных по физическому износу объекта.
- Сбор и анализ данных (технической, бухгалтерской, правовой и другой документации).
- Беседа с эксплуатационными службами.
- Анализ рынка недвижимого имущества в сегменте оцениваемых объектов.
- Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.
- Представление и обсуждение результатов оценки с Заказчиком.

При оценке недвижимого имущества применяются три основных подхода: затратный, доходный и сравнительный. Применение и сравнение результатов, полученных с помощью различных подходов, дает возможность получить наиболее достоверный результат оценки стоимости объектов недвижимого имущества.

2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ И ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ НА СЕНТЯБРЬ 2024 ГОДА ⁴

Наименование показателя	Наименование показателя	Наименование показателя	Наименование показателя
Единица измерения	Единица измерения	Единица измерения	Единица измерения
Значение показателя	Значение показателя	Значение показателя	Значение показателя
Период	Период	Период	Период
Индекс промышленного производства	Индекс промышленного производства	Индекс промышленного производства	Индекс промышленного производства
в % к соответствующему месяцу 2023 года			
82,1 июль 2024 г.	82,1 июль 2024 г.	82,1 июль 2024 г.	82,1 июль 2024 г.
в % к соответствующему периоду 2023 года			
102,9	102,9	102,9	102,9
январь-июль 2024 г.	январь-июль 2024 г.	январь-июль 2024 г.	январь-июль 2024 г.
Индекс продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств	Индекс продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств	Индекс продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств	Индекс продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств
в % к соответствующему месяцу 2023 года			
105,9 июль 2024 г.	105,9 июль 2024 г.	105,9 июль 2024 г.	105,9 июль 2024 г.
в % к соответствующему периоду 2023 года			
94,3	94,3	94,3	94,3
январь-июль 2024 г.	январь-июль 2024 г.	январь-июль 2024 г.	январь-июль 2024 г.
Производство продукции основных	Производство продукции основных	Производство продукции основных	Производство продукции основных

⁴ <https://www.yarregion.ru/pages/about/economy.aspx>

Наименование показателя	Наименование показателя	Наименование показателя	Наименование показателя
видов животноводства в хозяйствах всех категорий	Производство продукции основных видов животноводства в хозяйствах всех категорий	Производство продукции основных видов животноводства в хозяйствах всех категори	Производство продукции основных видов животноводства в хозяйствах всех категорий
Скот и птица на убой (в живом весе)	Скот и птица на убой (в живом весе)	Скот и птица на убой (в живом весе)	Скот и птица на убой (в живом весе)
в % к соответствующему месяцу 2023 года 94,6 июль 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 года	в % к соответствующему месяцу 2023 года 94,6 июль 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 года	в % к соответствующему месяцу 2023 года 94,6 июль 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 года	в % к соответствующему месяцу 2023 года 94,6 июль 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 года
79,0	79,0	79,0	79,0
январь-июль 2024 г.	январь-июль 2024 г.	январь-июль 2024 г.	январь-июль 2024 г.
Молоко	Молоко	Молоко	Молоко
в % к соответствующему месяцу 2023 года 104,3 июль 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 года	в % к соответствующему месяцу 2023 года 104,3 июль 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 года	в % к соответствующему месяцу 2023 года 104,3 июль 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 года	в % к соответствующему месяцу 2023 года 104,3 июль 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 года
105,6	105,6	105,6	105,6
январь-июль 2024 г.	январь-июль 2024 г.	январь-июль 2024 г.	январь-июль 2024 г.
Яйца	Яйца	Яйца	Яйца
в % к соответствующему месяцу 2023 года 104,8 июль 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 года	в % к соответствующему месяцу 2023 года 104,8 июль 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 года	в % к соответствующему месяцу 2023 года 104,8 июль 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 года	в % к соответствующему месяцу 2023 года 104,8 июль 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 года
92,4	92,4	92,4	92,4

2.2. КРАТКИЙ ОБЗОР СЛОЖИВШЕГОСЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Цена аренды коммерческой недвижимости в Ярославской области⁵

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по аренде коммерческой недвижимости в Ярославской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

⁵ <https://yaroslavskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

Рассчитываем по параметрам: Ярославская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 12.09.2024)
дельно стоящие здания (м ²)	65 712 руб.	+ 22 447 руб. За м ²	12 600 100 ... 48 500 300 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	37 150 руб.	+ 20 607 руб. За м ²	
орговые помещения и площади (м ²)	40 846 руб.	- 35 865 руб. За м ²	500 000 ... 68 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	62 626 руб.	- 2 134 руб. За м ²	140 000 ... 140 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение
12 сентября 2024	65711.5	+8.53%	37149.63	+5.04%
29 августа 2024	60103.6	-12.02%	35276.75	+10.62%
15 августа 2024	67327	+21.81%	31531	+23.76%
01 августа 2024	52645.8	+15.2%	24039.5	+5.67%
18 июля 2024	44643	-5.49%	22675.6	-9.72%
04 июля 2024	47095.3	-38.76%	24880.6	+12.53%
20 июня 2024	65347.6	-1.53%	21762.9	+3.28%
06 июня 2024	66349.9	+3.69%	21049.9	+19.59%
23 мая 2024	63899.3	+0%	16926.5	-0.33%
08 мая 2024	63899.3	-59.39%	16981.7	-22.7%

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение

Оцениваемые объекты, представляют собой:

Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, , расположенное на земельном участке, кадастровый номер: 76:08:020323:68,

площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48.

Ниже местоположение объекта оценки указано на карте.



Анализ окружения

Оцениваемые объекты находятся в Некоузском районе Ярославской области. Месторасположение оцениваемого объекта - удовлетворительное. Транспортная доступность - удовлетворительная.

Развитие инженерной и социальной инфраструктуры в районе расположения объекта - хорошее.

Категория объекта и ликвидность

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу производственной недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую существует всеобщий спрос, и которая покупается, продается и арендуется на открытом рынке.

Более подробный анализ позволяет отнести оцениваемый объект в целом к категории недвижимости – производственной.

Ликвидность объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на объекты аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного оцениваемому объекту.

В отношении такого объекта, как оцениваемые, следует отметить, что их продажа может быть осуществлена двумя способами:

- по частям, прежде всего, в рассрочку арендаторам офисных площадей, заинтересованным в снижении их расходов на аренду;
- целиком, инвестору, заинтересованному в получении в будущем рентного дохода.

Поскольку расчет производится арендной платы, ликвидность объекта не учитывалась.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

Объект оценки Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48, на дату оценки Объект не используется.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ

Функциональное назначение здания	Нежилое (производственное)		
Этажность	1 этажное		
Площадь	460,4 кв.м.		
Объем	1848		
Год ввода	1988		
<i>Конструктивные элементы</i>	<i>Материал, конструкция</i>		<i>Состояние</i>
Фундаменты	Бетонные блоки		удовлетворит
Стены	Кирпичные		удовлетворит
Перегородки	Кирпичные		разрушены
Перекрытия	деревянные		удовлетворит
Наружная отделка	-		-
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска		Не удовлетворит
Полы	деревянные		Не удовлетворит
Кровля	шифер		Не удовлетворит
Проемы	Оконные – двойные створные, дверные – филенчатые		Не удовлетворит
Электроснабжение	-	Канализация	-
Теплоснабжение	-	Газоснабжение	-
Водоснабжение	-	Вентиляция	-
Телефон	-	Пожарно-охранная сигнализация	-
Состояние инженерных коммуникаций и оборудования – неудовлетворительное.			

Фотографии объекта







В настоящее время помещения не эксплуатируются. Коммуникации подключены частично, кровля протекает. Общее состояние помещений можно охарактеризовать как неудовлетворительное. Дальнейшая эксплуатация возможна после проведения капитального ремонта.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ на наиболее эффективное использование (ННЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наиболее эффективного использования оцениваемого помещения, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования оцениваемых зданий обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- * Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.
- * Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на

все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

* **ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

* **ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

* **Финансовая оправданность** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

* **Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)**- рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная арендная плата.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительной бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

В настоящее время оцениваемый объект используется как административно-производственные помещения.

Анализ земельного участка как условно свободного не проводился.

Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки (объектом оценки являются административно-производственные помещения), следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на ниже приведенных критериях.

Физически возможные варианты использования. Объект недвижимости по своему функциональному назначению является административно-производственными помещениями. Физическое состояние не накладывает ограничений на дальнейшее его использование.

Законодательно разрешенное использование. В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Вариант использования, приносящий максимальную доходность. После проведения анализа месторасположения объекта и его состояния, оценщики пришли к выводу, что доходным вариантом использования объекта является использование его по назначению.

Проведение реконструкции и перепрофилирования под другие виды не представляется нецелесообразным поскольку район имеет невысокую деловую активность и малопривлекателен, а объект требует в свою очередь существенных материальных затрат.

Вывод. После проведения анализа оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его по назначению – производственные помещения. Дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости арендной платы проводились на основании данного заключения.

5. ОБЗОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Стоимость недвижимого имущества, определяемая затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Стоимость нового строительства улучшений (полная восстановительная стоимость) в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта 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 объект 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.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Использование доходного подхода оценки основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта и дохода от его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют методы капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или на перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных по времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта приносящего доход.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимого имущества: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимого имущества моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции, и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Данные о сопоставимых объектах недвижимого имущества при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого объекта. Преимущество данного подхода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Поэтому данный подход предусматривает использование открытой информации по купле-продаже сопоставимых объектов.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии развитого рынка недвижимости, и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимого имущества является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации. В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо при- менять все три подхода.

Использование каждого подхода приводит к получению трех разных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках разных подходов, и сопоставления дан- ных устанавливается окончательное суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Поскольку в настоящем отчете производится определение рыночной стоимости нежилого здания, для которого на вторичном рынке представлено достаточное количество предложений на продажу и аренду, то согласно ФСО№7 Применение затратного подхода не обязательно.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

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

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

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

путем анализа рынка купли-продажи или предложений на продажу объектов недвижимости, выявляются объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым;
производится сбор и проверка информации по объектам-аналогам и каждому объекту;
затем вносятся поправки в цены продаж или предложений сопоставимых объектов;
в заключении согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов-аналогов являются:

- права на недвижимость
- условия финансирования
- условия и время продажи
- местоположение
- физические характеристики.

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица (цена за кв. м.), либо экономическая.

Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

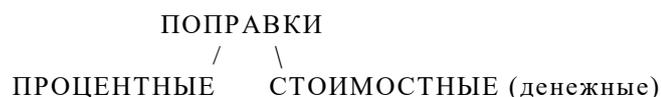
- цена за 1 га;
- цена за сотку;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м. общей площади;
- цена за 1 кв. м. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 куб. м.

Классификация и суть поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:



Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки

а) Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправку на физическое состояние, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

б) Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объ-

екта. Рассуждения по использованию положительных или отрицательных поправок подобны рассуждениям в пункте "а".

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой с большого количества информации.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные долларовые поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Надо сказать, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта. Если не использовать такие методы расчета поправок, как корреляционно регрессионный анализ, следует вводить как можно меньше корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов. В первую очередь это касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб).

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Данный метод трудоемок и требует для своего применения достаточно развитого рынка недвижимости, т.к. предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Для проведения оценки объектов оценки в рамках сравнительного подхода оценщиками был выбран метод сравнительного анализа продаж. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемых объектов. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным методом является сбор информации по недавним сделкам купли-продажи или предложениям к продаже аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности.

Для объектов-аналогов оценщиками были определены цены продажи за 1 кв. м, в которые далее внеслись поправки с тем, чтобы учесть характеристики объектов оценки и их отличия от объектов-аналогов.

Описание объектов аналогов и результаты расчетов рыночной стоимости для оцениваемых помещений представлены в таблице.

В ходе расчетов в цены объектов-аналогов были внесены следующие корректировки:

Расчет стоимости объекта оценки

Объект оценки: Корпус 13

Источник	-	https://www.avito.ru/novyy_nekouz/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_58.5_m_2449851630	https://www.avito.ru/uglich/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_73.2_m_2066909534	https://www.avito.ru/uglich/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_102_m_225832252
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное	Свободного назна-	Свободного назна-	Свободного	Свободного назна-

назначение	чения	чения	назначения	чения
Местонахождение	Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48	Ярославская обл., Некоузский р-н, Вередейское сельское поселение, с. Лацкое, Солнечная ул., 1Б	Ярославская обл., Угличский р-н, Головинское сельское поселение, с. Климатино, Тверская ул., 12	Ярославская обл., Угличский р-н, Головинское сельское поселение, д. Головино, ул. Афанасьева, 22
Общее состояние	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное
Внутренняя отделка	простая	простая	простая	простая
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
"Красная" линия	+	+	+	-
Отдельный вход	есть	+	+	+
Наличие парковки у здания	+	+	+	+
Доступ	Свободный доступ	Свободны доступ	Свободны доступ	Свободны доступ
Тип	здание	здание	здание	здание
этаж	1	1	1	1
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
коммуникации	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Дата предложения		20.09.24	20.09.24	20.09.24
Площадь, кв.м	460,4	58,5	73,2	102
Цена предложения, руб.		251 000,00	264 000,00	455 000,00
Поправка на стоимость земельного участка (коэф 0,12) Руб.		30 120,00	31 680,00	54 600,00
Скорректированная стоимость, руб.		220 880,00	232 320,00	400 400,00
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.		3 775,73	3 173,77	3 925,49
Корректировка на торг		-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3 511,43	2 951,61	3 650,71
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3 511,43	2 951,61	3 650,71
Корректировка на дату продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3 511,43	2 951,61	3 650,71
Корректировка на площадь		-28%	-26%	-21%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 524,72	2 198,95	2 869,45
Корректировка на состояние		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 524,72	2 198,95	2 869,45
Корректировка на внутреннюю отделку		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 524,72	2 198,95	2 869,45
Корректировка на качество наружной отделки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 524,72	2 198,95	2 869,45
Корректировка выход на красную линию		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 524,72	2 198,95	2 869,45
Корректировка на этаж		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 524,72	2 198,95	2 869,45
Корректировка на Износ коммерческой недвижимости		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 524,72	2 198,95	2 869,45
Корректировка на коммуникации		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 524,72	2 198,95	2 869,45
Количество корректировок		35%	33%	28%
Весовой коэффициент аналога		0,3255	0,3319	0,3425
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.		2 535		
рыночная стоимость объекта, руб.		1 167 000		

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

- корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.
К расчету приняты удельные рыночные цены предположений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначения, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.
Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.
S – общая площадь объекта, кв.м.
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.
n – коэффициент торжонения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.
В результате эффекта «торжонения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.
Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади вывело коэффициенты торжонения:

назначение	К торж (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,730
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,25	0,622

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.
S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.
n – коэффициент торжонения.

01.07.2024

Калькулятор расчета корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень – со знаком “^”

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{460,4}{58,5} \right)^{-0,16} = 0,719$$

Корректировка составляет:

Объект оценки (1 этаж)	460,4	460,4	460,4
Аналог оценки	58,5	73,2	102
Козф	0,719	0,745	0,786
Корректировка %	-28%	-26%	-21%

5. **Корректировка на местоположение.**

Объект оценки и все аналоги имеют схожее месторасположение. Корректировка не требуется.

6. **Корректировка на выход на красную линию.**

Величина корректировки определена по данным сайта Statrielt.ru, Поправки на местоположение по отношению к "красной линии", (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3526-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>)

Корректировку не вводим, все объекты расположены первой линии.

7. **Корректировка на износ.**

Величина корректировки определена по данным сайта Statrielt.ru, <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3518-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).
Коэффициенты, выражающие отклонения цен предложения продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникация, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или покупателя) согласно предложению.
Итоги расчетов StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истечший квартал

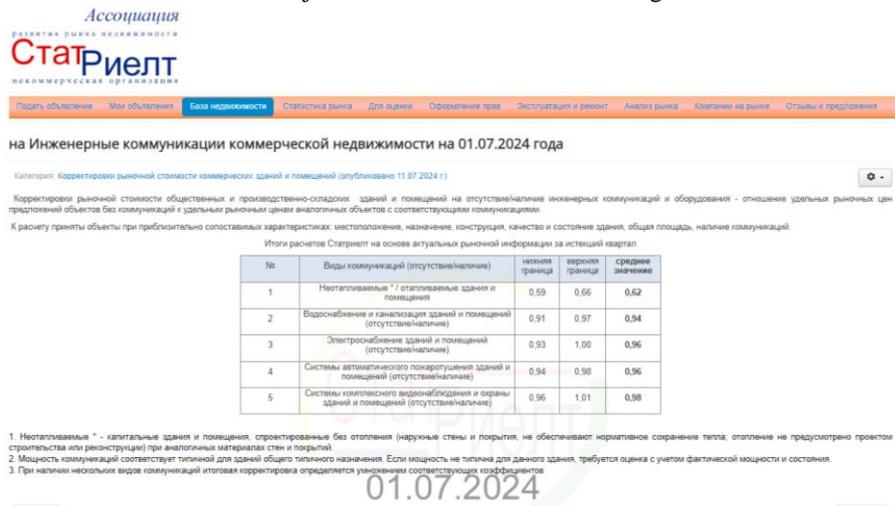
№	Общая оценка: состояние	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное состояние	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное состояние	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,93	1,00	0,96
3	Удовлетворительное/не совсем современное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (включая локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,93	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Малопроездное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,44	0,61	0,52

Корректировка составляет:

Состояние Объект оценки	0,52	0,52	0,52
Состояние Аналог оценки	0,52	0,52	0,52
Корректировка %	0%	0%	0%

8. Корректировка на коммуникации.

Корректировку не вводим. Поскольку все объекты имеют аналогичные коммуникации. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3528-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>.



Скорректированным ценам аналогов были приданы веса в соответствии со степенью схожести каждого аналога и оцениваемого объекта. Результатом проведенных расчетов является стоимость оцениваемой квартиры.

Весовые коэффициенты для аналогов рассчитаны на основе «Метода согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода». Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Весовые коэффициенты для аналогов рассчитаны математическим способом расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле⁶:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \tag{1}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель

1 / (|S_A| + 1), в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)} \tag{2}$$

⁶ <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости по сравнительному подходу принимается в размере 10%⁷, (среднее значение). Соответственно интервал неопределенности для объектов оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Нижняя граница	Верхняя граница
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48.	1050264	1283656

Определение рыночной стоимости земельного участка

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

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

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом: путем анализа рынка купли-продажи или предложений на продажу объектов недвижимости, выявляются объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым; производится сбор и проверка информации по объектам-аналогам и каждому объекту; затем вносятся поправки в цены продаж или предложений сопоставимых объектов; в заключении согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов-аналогов являются:

- права на недвижимость
- условия финансирования
- условия и время продажи
- местоположение
- физические характеристики.

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица (цена за кв. м.), либо экономическая.

Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

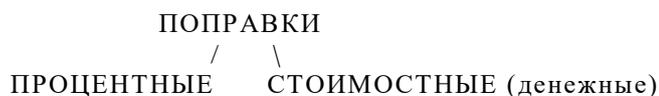
- цена за 1 га;
- цена за сотку;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м. общей площади;
- цена за 1 кв. м. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 куб. м.

Классификация и суть поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:



⁷ Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО№1 и п.30 ФСО№7» Часть I, Нижний Новгород - 2015г., стр. 19-20

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки

а) Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправку на физическое состояние, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

б) Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения по использованию положительных или отрицательных поправок подобны рассуждениям в пункте "а".

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой с большого количества информации.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные долларовые поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Надо сказать, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта. Если не использовать такие методы расчета поправок, как корреляционно регрессионный анализ, следует вводить как можно меньше корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов. В первую очередь это касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб).

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Данный метод трудоемок и требует для своего применения достаточно развитого рынка недвижимости, т.к. предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Для проведения оценки объектов оценки в рамках сравнительного подхода оценщиками был выбран метод сравнительного анализа продаж. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемых объектов. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным методом является сбор информации по недавним сделкам купли-продажи или предложениям к продаже аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности.

Для объектов-аналогов оценщиками были определены цены продажи за 1 кв. м, в которые далее внеслись поправки с тем, чтобы учесть характеристики объектов оценки и их отличия от объектов-аналогов.

Описание объектов аналогов и результаты расчетов рыночной стоимости для оцениваемых участков представлены в таблице.

Аналоги земельного участка под застройку зданиями производственного, складского и административно-торгового назначения из предложений на продажу согласно п.2.2 настоящего отчета.

Таблица расчета рыночной стоимости свободного земельного участка площадью 16500 кв.м.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://www.avito.ru/novyy_nekouz/ze_melnye_uchastki/uchastok_45_sot._izh_s_3883392776	https://www.avito.ru/novyy_nekouz/ze_melnye_uchastki/uchastok_30_sot._snt_dnp_4561668778	https://www.avito.ru/novyy_nekouz/ze_melnye_uchastki/uchastok_25_sot._izh_s_1980597460
Функциональное назначение	Земельный участок 76:08:020323:68	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местонахождение	Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48	Ярославская обл., мышкинский р-н, д. Ступино	Ярославская обл., Мышкинский р-н, Приволжское сельское поселение, д. Ларионовская, 4	Ярославская обл., Некоузский р-н, с. Новый Некоуз р-н Фрунзенский
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для обслуживания здания	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие коммуникаций	электричество	электричество	электричество	электричество
Наличие дополнительных улучшений	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	сен.24	сен.24	сен.24	сен.24
Площадь земельного участка, кв.м	4 650	4 500	2 100	2 500
Цена предложения, руб.		150 000	120 000	150 000
Цена предложения за 1 кв.м, руб.		33,33	57,14	60,00
Корректировка на торг, %		-8%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30,67	52,57	55,20
Дата предложения		сен.24	сен.24	сен.24
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30,67	52,57	55,20
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30,67	52,57	55,20
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на площадь		-0,7%	-16,0%	-12,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30,45	44,16	48,13
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30,45	44,16	48,13
Корректировка на разрешенное использование		16%	16%	16%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		35,39	51,32	55,94
Абсолютная величина валовой корректировки, %		24,9%	40,2%	37,0%
Весовой коэффициент аналога		0,3568	0,3179	0,3253
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.		47,14		
Стоимость объекта оценки, руб.		219 000		

1. Корректировка на торг.

При сравнении использована цена предложения к аренде. Величины корректировки для Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог -8% определены по данным сайта Statrielt.ru для группы В, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3542-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2024-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактически рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах: Российской Федерации.

Определяны на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технической возможности подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,99	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,76	0,97	0,87	0,91	0,88	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру, качества сельскохозяйственной продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,63	0,92	0,78	0,85	0,79	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,72	0,95	0,88	0,92	0,89	0,86

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 FCCO-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения
- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, востребованные для рынка общей площадью, расположенные на плодотворной территории в престижном окружении (места), с высокими показателями уровня транспортного трафика, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявляет влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг: сроки ликвидности:
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):
 - Дельта: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и город-спутник Москва: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Потап, г. Анапа, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Берега: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Внутра: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

2. Корректировка на дату продажи (предложения).

Введением данной поправки регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды. В данном случае для сравнения использованы объекты, выставившиеся на продажу в сентябре 2024 г. Поправка не требуется.

3. Корректировка на местоположение.

Корректировка не применялась, все объекты располагаются в небольших населенных пунктах равноудаленных от областного центра.

4. Корректировка на площадь.

Значение корректировки принималось данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C_n \cdot S^m$$

С - цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
 S - общая площадь земельного участка, кв. м.,
 m - коэффициент активности рынка,
 n - коэффициент торжования - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торжования» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итого расчетов Statrielt на основе актуальной рыночной данных

Земли населенных пунктов (город и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торжования	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
Более 1 млн. человек	0,771	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,684	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,685	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,620	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торжования	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,645	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,689	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$

So - общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
 Sa - общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
 Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком '^':

Корректировка на площадь = $\left(\frac{4650}{4504}\right)^{-0,22} = 0,993$

Корректировка составит:
Земельный участок 76:08:020323:68

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь об.оц.	4650	4650	4650
Площадь аналога	4 500	2 100	2 500
Коэф.	0,993	0,84	0,872
Корректировка	-0,7%	-16,0%	-12,8%

5. Корректировка на разрешенное использование.

Значение корректировки принималось на основании сайта <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3545-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выделение самостоятельной культуры; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2,1	0,19	0,57	0,37
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организации бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, баня, парикмахерские, прачечные, химчистки, покрывные бюро)	3,3	0,23	0,68	0,43

Поправка для объектов аналогов составляет: $0,43/0,37 = 16\%$.

6. Корректировка на коммуникации.

Корректировка на назначение применялась, согласно данным <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>, объект оценки и объекты аналоги обеспечены аналогичными коммуникациями, корректировку не вводим.

Скорректированным ценам аналогов были приданы веса в соответствии со степенью схожести каждого аналога и оцениваемого объекта. Результатом проведенных расчетов является стоимость оцениваемого имущества.

Весовые коэффициенты для аналогов рассчитаны математическим способом расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле⁸:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель

$1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)} \quad (2)$$

Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости по сравнительному подходу принимается в размере 10% ⁹, (среднее значение). Соответственно интервал неопределенности для объектов оценки составляет:

⁸ <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

⁹ Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО№1 и п.30 ФСО№7)» Часть I, Нижний Новгород - 2015г., стр. 19-20)

№ п/п	Наименование объекта	Нижняя граница	Верхняя граница
1.	Земельный участок, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48.	197100	240900

Таким образом:
рыночная стоимость недвижимого имущества, определенная сравнительным подходом, составляет (округленно):

1 386 000 (Один миллион триста восемьдесят шесть тысяч) рублей, в т.ч.

№ п/п	Наименование объекта (кадастровый номер, адрес местоположения)	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48.	1 167 000
2	Земельный участок, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48.	219 000
	ИТОГО:	1 386 000

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В основе доходного подхода лежит прогнозирование дохода и риска, связанного с получением данного дохода. Чем выше риск, тем большую отдачу в праве ожидать инвестор.

При использовании доходного подхода могут быть применены два метода: метод дисконтированных денежных потоков, метод капитализации дохода

МЕТОД ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

Метод дисконтирования денежных потоков представляет собой способ конвертации будущих выгод от владения недвижимостью в ее текущую стоимость. Эти выгоды состоят из двух частей:

Периодические денежные потоки от эксплуатации недвижимости и дополнительные, чистые денежные потоки без амортизации.

Денежный поток от продажи недвижимого имущества в конце периода владения (холдингового периода) за вычетом издержек.

Метод используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, и возможно с достаточной долей вероятности определить будущие денежные потоки. Прогнозируемые денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной. Другими словами, метод более применим к приносящим доход объектам недвижимого имущества, имеющие нестабильные потоки доходов и расходов.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества методом дисконтированного денежного потока осуществляется путем последовательного выполнения основных этапов. Как правило, на практике соблюдается следующая последовательность действий:

- Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
- Анализ и прогнозирование валовых доходов, расходов и инвестиций.
- Определение ставки дисконта.
- Расчет денежного потока для прогнозного и постпрогнозного периодов.
- Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периоде.
- Внесение заключительных поправок.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ

Под капитализацией дохода понимается получение текущей стоимости будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Капитализированный доход от недвижимости и есть оценка ее текущей стоимости.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная со дня оценки, на основе анализа текущих арендных ставок на рынке для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому объекту. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по их содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами.

4. Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта с помощью коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- Метод кумулятивного построения;
- Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат;
- Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- Метод прямой капитализации.

Метод капитализации доходов наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Базируется на прогнозировании величины дохода на один год вперед. После чего, определяется уровень риска, связанный с получением данной величины потока, который находит свое отражение в коэффициенте капитализации.

Делением дохода на данный коэффициент определяется рыночная стоимость объекта недвижимого имущества. Однако метод капитализации может быть использован только в случае, если доход является относительно стабильной значительной положительной величиной, что в условиях экономической нестабильности встречается крайне редко. Кроме того, составление прогноза по методу капитализации базируется на динамике денежного потока в предыдущие года.

В данной оценке применен именно этот - метод капитализации доходов.

ПРЯМАЯ КАПИТАЛИЗАЦИЯ

Подход с точки зрения капитализации дохода основан на том, что оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Потоки дохода в период владения и выручка от последующей перепродажи недвижимости (реверсия) капитализируются (конвертируются) в текущую общую стоимость. Базовыми для этого подхода являются формулы:

$$\text{Доход} / \text{Ставка капитализации} = \text{Стоимость}$$

$$\text{Доход} \times \text{Фактор} = \text{Стоимость}$$

Подход с точки зрения капитализации дохода, равно как и подходы с точки зрения затрат и сопоставимых продаж, требует широкого изучения рынка. Основными областями исследования для оценщика при данном подходе являются ожидаемый валовый доход от недвижимого имущества, ожидаемое сокращение валового дохода из-за неполной занятости (вакансий) и недосбора арендной платы, ожидаемые годовые операционные расходы, характер и продолжительность предполагаемого потока дохода от имущества и предполагаемый доход от перепродажи или реверсии имущественных прав. После проведения тщательных расчетов расходов и доходов, потоки дохода конвертируются в текущую стоимость с помощью процесса капитализации. Ставки или факторы, используемые при капитализации, определяются на основе изучения приемлемых ставок дохода для сходных объектов недвижимости.

Изучение и анализ данных для подхода с точки зрения капитализации дохода осуществляются на фоне взаимодействия законов спроса и предложения.

Понимание этого взаимодействия дает информацию о тенденциях и ожиданиях рынка, которая должна выверяться при применении подхода по доходу.

Например, инвестор, вложивший средства в недвижимость, предполагает получить, кроме возврата инвестированных средств, приемлемый доход на капиталовложение. Уровень дохода, необходимый для привлечения инвестиционного капитала, колеблется в зависимости от изменения ситуации на денежном рынке и от уровня дохода с альтернативных инвестиций. Оценщик должен чутко реагировать на изменение требований инвестора, проявляющееся в изменении рыночного спроса на инвестиции в недвижимость и на флуктуации еще более неустойчивых денежных рынков с целью выявления грядущих тенденций.

АНАЛИЗ ДОХОДА

Чистый операционный доход (ЧОД) представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных начислений.

ЧОД базируется на предположении, что имущество будет сдано в аренду на условиях рыночной арендной платы, а также на том, что прогнозируется для первого после даты проведения оценки года.

Расчет ЧОД начинается с расчета потенциального валового дохода (ПВД). ПВД представляет собой ожидаемую суммарную величину суммы доходов первого после даты оценки года.

Предполагаемые убытки из-за незагруженности помещений, т.е. так называемые допуски «недосбор денежных средств» вычитаются из ПВД для получения эффективного валового дохода (ЭВД). Из прогнозируемого ЭВД вычитаются все годовые прогнозируемые расходы (постоянные расходы, операционные расходы и резервы). Результатом является прогнозируемый ЧОД.

ВАЛОВЫЙ ДОХОД

Валовый доход, который может быть получен от эксплуатации недвижимости в первый после даты проведения оценки год, рассчитывается с учетом предположения, что на дату оценки она была свободна,

вакантна и доступна для использования и принятия клиентов. При проведение такого расчета, необходимо проводить сравнение оцениваемой недвижимости с другими аналогичными сдаваемыми в аренду объектами и делать поправки на различия между ними.

В настоящее время предлагается в аренду большое количество помещений свободного назначения в Ярославской. Разброс цен составляет от 50 руб./кв.м./мес. это неотапливаемые помещения в условно-удовлетворительном состоянии, построенных в 60-90х г.г. прошлого века, до 1500 руб./кв.м./мес. отапливаемые торговых помещения, с современным ремонтом на крупных магистралях.

Оценщиком произведен независимый расчет стоимости аренды кв.м. производственно-складских помещений исходя из данных предложений сложившихся на рынке недвижимости на июнь-июль 2024г.

Таблица расчета стоимости арендной платы за кв.м нежилых, помещений в районе расположения оцениваемого объекта.

		аналог 1	аналог 2	аналог 3
Источник		https://www.avito.ru/volga/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69_m_2_194203740	https://www.avito.ru/breytovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_800_m_4361624543	https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_225.1_m_4141950219
функциональное назначение	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Местонахождение	Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48	Ярославская обл., Некоузский р-н, Веретейское сельское поселение, пос. Борок, 115	Ярославская обл., Брейтовский р-н, Брейтовское сельское поселение, с. Брейтово, Звёздная ул., 2	Ярославская обл., Рыбинский р-н, Судоверфское сельское поселение, д. Большое Андрейково, 10
коммуникации	электричество, отопление	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, отопление	электричество, водопровод, отопление, канализация
состояние	условно-удовлетворительное	хорошее	условно-удовлетворительное	удовлетворительное
площадь, кв.м	460,4	69	800	225,1
цена предложения, руб.		9 660	70 000	37 654
цена предложения за 1 кв.м, руб.		140	88	167
условия предложения		рыночные	рыночные	рыночные
дата предложения		сен.24	сен.24	сен.24
Корректировка на торг		-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		130	81	156
Корректировка на условия предложения		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		130	81	156
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		130	81	156
Корректировка на состояние		-46%	0%	-37%
Скорректирован-		71	81	99

ная стоимость, руб./кв.м				
Корректировка на коммуникации		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		71	81	99
Корректировка на площадь		-26,2%	9,2%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		52	89	88
Абсолютная величина валовой корректировки, %		79,03%	16,20%	54,39%
Весовой коэффициент аналога		0,2702	0,4164	0,3134
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м объекта оценки с учетом НДС, руб.		79		

1. Корректировка на торг.

Все объекты-аналоги предлагаются к аренде. Корректировка по данным сайта <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3525-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>.

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для агентов Оформление права Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Статьи и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложенной коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,97	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автообслуживания и ремонта (СТО) с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	0,90	0,93	0,90	0,88
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,87	0,79	0,86	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,96	0,84	0,89	0,85	0,81
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,94	0,88	0,92	0,89	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,96	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,96	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90

Примечания:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг: свои преференции.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- **А-группа:** города Москвы в пределах МКАД, Зеленоград и город-спутник Москвы Балашиха, Королёв, Коломенский, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Раменское, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Египатория, в также земельные участки их прилегающих территориях;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые город-центры с агломерациями и их город-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, в также города Пензенской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, в также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, в также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка: общественные здания, коэф 0,93 – 7%. Группа В.

2. Корректировка на площадь.

Значение корректировки принималось данным <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3527-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.
К расчету приняты удельные рыночные цены предложенной пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.
Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден. ед. / кв. м.

S – общая площадь объекта, кв. м.

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

n – коэффициент торжонения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торжонения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.
Построены линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявлено коэффициенты торжонения:

назначение	К торж	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,738
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,25	0,622

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв. м.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв. м.

n – коэффициент торжонения.

01.07.2024

Калькулятор расчета корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степени – со знаком “^”.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{460,4}{69} \right)^{-0,16} = 0,738$$

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь об.оц.	460,4	460,4	460,4
Площадь аналога	69	800	225,1
Козф.	0,738	1,092	0,892
Корректировка	-26,2%	9,2%	-10,8%

3. Корректировка на назначение. Корректировка применялась на основании данных сайта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3529-na-naznachenie-ispolzovanie-zdaniy-pomeshchenij-na-01-07-2024-goda>.

на Назначение (использование*) зданий, помещений на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

- корректировка рыночной стоимости на назначение (использование*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, класс качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка).

Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировки рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) из соотношений приведенных коэффициентов.

Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м, в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б перекрытиями. Бетонные полы. Изолированная коммуникация и оборудование системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,06	1,16	1,10
2	Складские здания и помещения высотой этажа 4 - 9 м (Киркасные стены, кровли совмещенной, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, – водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м (Каркас - стальные трубы или профиль. Полиуретан и сэндвич-панели, асбестоцементные листы. Электроснабжение)	0,16	0,27	0,21
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Полиуретан и сэндвич-панели. Окрашенный оцинкованный металл. Электроснабжение)	0,26	0,44	0,34
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, панельные (отраждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,86	1,04	0,94
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м, в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по односторонним стальным колоннам. Отраждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,08	1,32	1,19
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,15	1,34	1,24
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,32	4,62	3,09
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,59	2,67	1,81
10	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения (капитальные здания, все коммуникации)	1,63	2,76	2,14
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,27	2,95	2,58
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,97	1,26	1,10

Корректировку не вводим, поскольку помещения свободного назначения.

4. Корректировка на состояние. Корректировка применялась на основании данных сайта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3518-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2024 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования)

Коэффициенты, выражающие отношение цены предложенной продажи и аренды здания и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов StatRielт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Оптимальное современное состояние рынока	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное состояние рынока	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительными износами инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,93	1,00	0,96
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,93	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Магистральное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,44	0,61	0,52

Состояние Объект оценки	0,52	0,52	0,52
Состояние Аналог оценки	0,52	0,52	0,52
Корректировка %	0%	0%	0%

Независимые расчеты полностью подтверждают стоимость арендной платы сдаваемых помещений в оцениваемом объекте.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГОДОВОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА ОБЪЕКТОВ

Объект оценки	площадь	Арендная ставка, руб/мес.	ПВД, руб/год
Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, расположенное на земельном участке, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48	460,4	79	434 482

ДРУГИЕ ДОХОДЫ

Помимо дохода в виде арендной платы, владелец недвижимости часто может получать и другие доходы, в том числе в виде:

- доходов от торговых автоматов;
- платы за пользование автостоянкой и гаражом;
- платы за установление рекламных щитов и знаков;
- некоторые другие.

В рамках настоящего исследования такие дополнительные доходы не принимались во внимание.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ЭФФЕКТИВНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

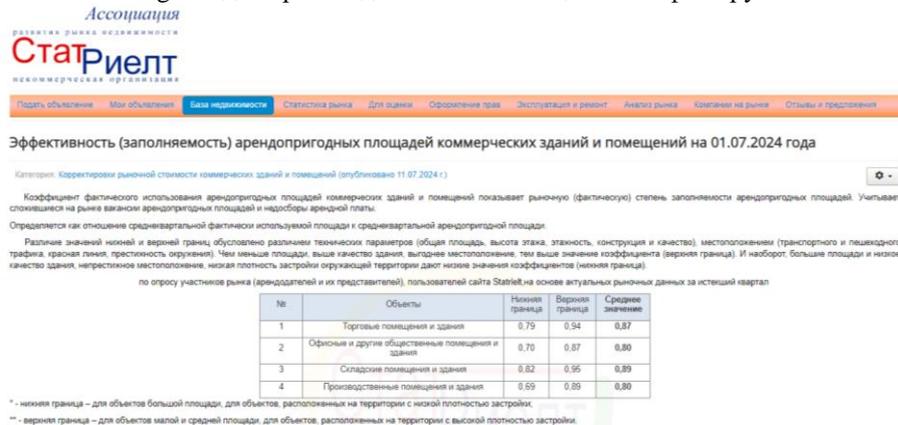
Показатель эффективного валового дохода (ЭВД) отличается от величины потенциального валового дохода на размер возможных потерь от недозагрузки объекта доходной недвижимости. Таким образом, определение величины ЭВД связано с необходимостью прогноза коэффициентов загрузки (Кзаг) для каждого из типов оцениваемой недвижимости.

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} \times \text{Кзаг}$$

Опыт ведения бизнеса, связанного со сдачей в аренду объектов недвижимости, позволяет подтвердить неизбежность потерь, связанных с недополучением арендной платы вследствие ротации арендаторов, а также под влиянием других факторов, основным из которых является структура площадей объекта аренды. Чем выше удельный вес вспомогательных площадей (технических помещений – лифтовых шахт, вентиляционных стволов и т.п.) и помещений общего пользования (вестибюлей, лестниц, холлов) в общей площади здания, тем вероятнее снижение показателей доходности такого объекта вследствие того, что в случае его «модульной» сдачи в аренду указанные площади обычно не входят в состав арендуемых.

Таким образом, факторы, влияющие на загрузку объекта аренды:
Вакансии, связанные с ротацией арендаторов.

При смене арендатора, по данным арендодателей и специалистов агентств недвижимости, типичный период экспозиции объектов доходной недвижимости, подобных оцениваемым по функциональному назначению, составляет от 1 до 3 месяцев, что связано с наличием достаточно активного спроса на помещения производственно-складского назначения. Средний срок пользования подобной недвижимостью одним арендатором составляет 2–3 года (как правило, смена арендаторов происходит в среднем через 2-4 года). При этом срок экспозиции и частота смены арендаторов зависит от площади объекта и его местоположения. Согласно сайта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3517-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprihodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2024-goda>. для производственных помещений коэф. загрузки составляет 0,80.



Вакансии, связанные с неполным использованием площадей.

Как указывалось ранее, одним из возможных факторов недополучения дохода являются вакансии, связанные с неполным использованием площадей вследствие высокого удельного веса площадей общего пользования в общей площади здания. Коэффициент потерь от неполного использования площадей (Кпп) может быть рассчитан как отношение площади помещений общего пользования к общей площади объекта.

$$Кпп = S_{пп} / S_{общ}$$

Вместе с тем анализ указанных технических характеристик объекта оценки показал, что соотношение полезной и общей площади оцениваемого помещения является незначительным и типичным для недвижимости подобного назначения.

Вследствие этого корректировка величины ПВД по указанному фактору возможного недополучения дохода для объектов оценки не производилась.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Величина чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта доходной недвижимости может быть определена, исходя из показателя его эффективного дохода за вычетом суммы операционных затрат, осуществление которых необходимо для нормальной эксплуатации объекта.

Операционные затраты – это периодические затраты, связанные с владением и эксплуатацией недвижимости. Анализ условий действующих договоров аренды объектов недвижимости, подобных оцениваемым, позволил установить, что типичной является ситуация, когда затраты на поддержание помещений в эксплуатационно-пригодном состоянии (т.е. затраты на текущий ремонт), коммунальные услуги, а также обязательства по страхованию объекта аренды обычно несет арендатор. К затратам арендодателя относятся расходы, связанные с управлением недвижимостью, уплатой налога на землю и капитальными ремонтами объекта.

Анализ данных рынка недвижимости показал, что доля операционных затрат, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации объекта аренды, которая не компенсируется арендаторами, составляет от 10 до 30% от величины ПВД. Это положение подтверждается имеющимися у Оценщика данными о фактических операционных затратах арендодателей объектов коммерческого назначения, которые оценивались ранее.

Учитывая данные сайта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3515-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2024-goda>, эксплуатационные расходы представлены в скриншоте от ДВД с учетом загрузки и составляет 0,21

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от **действительного валового дохода** с учетом уровня недозагрузки помещений, т.е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включает расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости – налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statistit, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,05	0,40	0,21
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,38	0,21
3	Складские помещения и здания	0,04	0,35	0,20
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,38	0,19

Примечание

* Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если новое здание (или комплекс) имеет конструктивно-технические особенности и оборудовано специальными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов, их оплачивает сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Чистый операционный доход может быть определен на уровне до или после вычета налога на прибыль. При этом более распространенным является подход к оценке чистого операционного дохода (ЧОД) до вычета указанного налога, который и используется в данном случае.

Потенциальный валовый доход	434 482
Эффективный валовый доход	347 586
Операционные расходы	72 993
Общие убытки, расходы и затраты	159 890
ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	274 593

КАПИТАЛИЗАЦИЯ

Вторым шагом подхода с точки зрения дохода является преобразование величины прогнозируемого чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость недвижимости на дату оценки. Этот процесс именуется капитализацией и обычно проводится путем деления ЧОД на ставку капитализации, или же:

$$\text{Стоимость имущества} = \text{ЧОД} / \text{Норма капитализации}$$

Можно использовать процесс капитализации, при помощи которого они рассчитывают стоимость инвестиционной недвижимости, путем умножения валового дохода, чистого дохода (либо некоторых других показателей доходов) на соответствующий коэффициент (мультипликатор).

Вышеупомянутый мультипликатор получается путем деления цены продаж отобранных оценщиком объектов недвижимости на величину арендной платы (или чистый доход). Эту взаимосвязь можно выразить следующей формулой:

$$\text{Цена продажи} / \text{Доход} = \text{Рентный мультипликатор}$$

РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- * обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода);
- * окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие – норму возврата капитала и норму дохода инвестора.

Норма дохода на капитал

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода.

Норма требуемого дохода (ставка дисконтирования) включает в себя:

- * безрисковую ставку;
- * премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с нулевым или минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др. Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

В условиях зарубежных санкций, высокой ставкой центр банка РФ, оценщиком было принято решение принять ставку капитализации на основании данных сайта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3514-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>.

Ассоциация
Статриелт
некоммерческая организация

Платье обслуживания Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление пров Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Коммерция на рынке Статьи и публикации

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предлагаемой продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, удержанных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предлагаемой продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и низкое качество здания, непростое местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (их Структура рисков при инвестировании в недвижимость в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации).

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии (Москва, Санкт-Петербург, районные город-центры Московской и Ленинградской областей, городские центры, краевых, областных и республиканских город-центров, расположенные в плотной застройке города - на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком)	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии (крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенных на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком)
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,16	0,20

Примечания:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах.
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных город-центров Московской и Ленинградской областей, городских центров, краевых, областных и республиканских город-центров в плотной застройке города.
В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Для общественных помещений и зданий: Рул = 11%.

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Используя формулу

$$\text{Стоимость} = \text{ЧОД} / \text{Ставка капитализации}$$

и полученные выше выводы о величинах чистого операционного дохода (ЧОД) и ставки (нормы) капитализации, оценщик определил величину рыночной стоимости Объекта методом прямой капитализации дохода на 20 сентября 2024 года равной:

Объект оценки	ЧОД	Ставка капитализации	Рыночная ст-сь, руб. (округл)
Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, , расположенное на земельном участке, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48	274 593	11%	2 496 000

Рыночная стоимость оцениваемых объектов, рассчитанная методом капитализации доходов, составляет на 20 сентября 2024 года округленно:

2 496 000 (Два миллиона четыреста девяносто шесть тысяч) рублей.

№п/п	Наименование	Рыночная ст-сть, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, , расположенное на земельном участке, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48	2 496 000

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Оценщики для получения итоговой стоимости объектов оценки (ст. 24 ФСО-1) осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объектов оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо используемого в целях оценки объекта оценки подхода оценщиками было использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы между собой с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщиков о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиками способ согласования, а также все сделанные оценщиками при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщики должны обосновать выбор использованных весов.

Оценщики полагают, что ориентир, полученный в результате применения сравнительного (рыночного) подхода, метода прямого сравнения продаж на основе найденных аналогов наиболее надежен, поскольку данный метод сопряжен с меньшей степенью субъективности, а также в наибольшей степени опирается на рынок недвижимости, чем доходный и затратный подходы.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговых рыночных стоимостях объектов оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиками метода расчета с учетом особенностей анализируемого сегмента рынка, объектов и поставленной перед оценщиками задачи настоящей оценки.

Достаточно подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения (согласования) результатов оценки впервые было опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса "СЕРЕАН", проходившего в Москве 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов результатов использованных методов в итоговых рыночных стоимостях объектов оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому использованному для оценки объектов оценки подходу четыре вида баллов, обоснованно назначаемых Оценщиками в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного используемого подхода к оценке к сумме баллов всех использованных для оценки объектов оценки подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов.

Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

На основе округленных весов рассчитаем обобщенные (согласованные) рыночные стоимости оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный по приведенной методике в целях согласования (обобщения) стоимостей.

Результаты обобщения суммированы в таблице:

Результаты обобщения итоговой стоимости объектов оценки

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительн.
Стоимость, руб.	2 496 000	1 386 000	
Критерий			
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	1	0	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	1	0	2
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	0	3

Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	1	0	3
Итого сумма баллов для данного подхода	3	0	11
Подход применялся	Да	Нет	Да
Сумма баллов	14		
Вес подхода, %	21%	0%	79%

Оценщиками выбрана четырех бальная шкала оценки для каждого из критериев. По каждому критерию каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет данному критерию;

1 балл – если данный метод удовлетворяет данному критерию в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

2 балла - если данный метод удовлетворяет данному критерию в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет данному критерию.

Таблица расчета рыночной стоимости.

№ п/п	Наименование объекта	По сравнительному подходу	По доходному подходу	По затратному подходу	Коэф. сравнит.	Коэф. доход.	Коэф. затратн.	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, , расположенное на земельном участке, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48	1 386 000	2 469 000	-	79%	21%	0%	1 624 000

Таким образом:

рыночная стоимость объектов оценки, определенная на дату оценки, составляет (округленно):

1 624 000 (Один миллион шестьсот двадцать четыре тысячи) рублей¹⁰

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 76:08:020323:67, общей площадью 460,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, , расположенное на земельном участке, кадастровый номер: 76:08:020323:68, площадью 4650 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного исполь-	1 624 000

¹⁰ Разъяснения Минэкономразвития России (письмо Д22и-1031 от 12.10.2017 г.

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
	зования: для обслуживания и эксплуатации здания, адрес: Ярославская область, Некоузский район, с. Воскресенское, д. 48.	

С уважением,
Индивидуальный предприниматель



Аминов А.Р.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Аналоги

аренда

Сдам помещение свободного назначения, 69 м²

140 Р в месяц за м²

140-и кв.м. в м.п. без залогов

Показать телефон в календаре

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть планы? Был сайт?

Есть земель? Кто живет и работает рядом?

Когда можно посмотреть?

Написать арендодателю

Копировать

140 кв.м. в м.п. без залогов

Написать арендодателю

Подписаться на новости

Копировать текст

Сменить тему

О помещении

Вид с улицы

Общая площадь: 69 м²

Этаж: 2

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

Проводимость объекта

Пешая доступность

Возможные конкуренты

Кто живет и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Копию предоставляет ООО «Ивэст» (ИНН: 6017140300)

Расположение

Волгоградская обл., Новоуральский р-н, Верхнейской сельской поселение, пос. Борок, 116

Показать карту*

Описание

Сдается в аренду помещение, расположенное на 2-м этаже двухэтажного здания. Структура - административная зона, жилой-интерьерный. Транспортная доступность - хорошая, дорога асфальтированная, парковка бесплатная, есть.

https://www.avito.ru/volga/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69_m_2_194203740

Здание, 800 м²

70 000 Р в месяц

88 Р в месяц за м.кв., налог 10 000 Р

Показать телефон в календаре

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть планы? Был сайт?

Есть земель? Кто живет и работает рядом?

Когда можно посмотреть?

Написать арендодателю

Копировать

70 000 Р в месяц

Подписаться на новости

Копировать текст

О здании

Вид с улицы

Строительный вид: есть

Общая площадь: 800 м²

Арендная часть: вся/зона

Высота потолка: 2,5 м

Отделка: без отделки

Тип аренды: прямая

Арендная часть: есть

Минимальный срок аренды: 6 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

Проводимость объекта

Пешая доступность

Возможные конкуренты

Кто живет и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Копию предоставляет ООО «Ивэст» (ИНН: 6017140300)

Расположение

Волгоградская обл., Брейтовский р-н, Брейтовское сельское поселение, с. Брейтово, Заводная ул., 2

Показать карту*

https://www.avito.ru/breytovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_800_m_4361624543

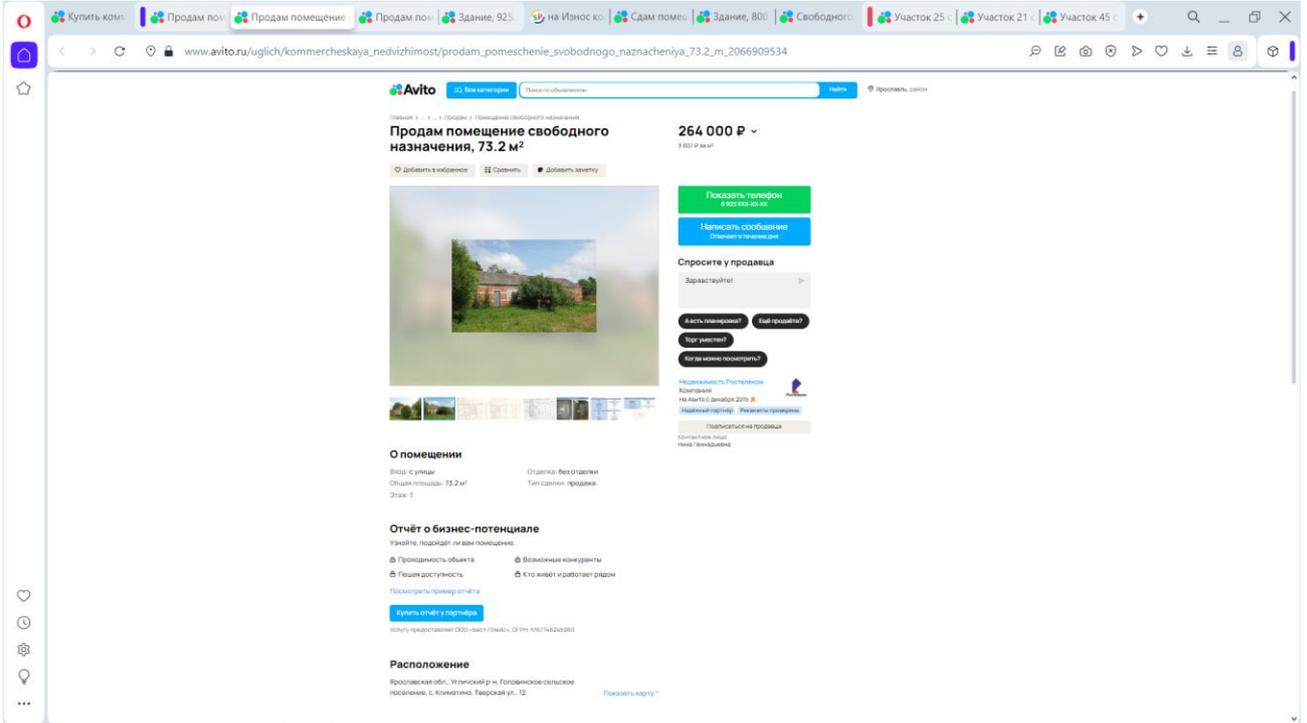
The screenshot shows an Avito listing for a commercial property for rent. The title is "Свободного назначения, 225.1 м²". The price is listed as "37 654 Р в месяц". The main image shows an interior view of a room with a red sofa and a desk. There are several smaller images below the main one. The listing includes a "Спросите у арендодателя" section with buttons for "Здравствуйте!", "А есть планировка?", "Есть сайт?", "Подписаться на объявления", "Подписаться на продавца", and "Коммунальные услуги". The "О помещении" section lists: "Вход с улицы", "Отделка: без отделки", "Общая площадь: 225.1 м²", "Этаж: 1", and "Высота потолков: 2.9 м". The "Отчёт о бизнес-потенциале" section includes: "Узнайте, подходит ли вам помещение.", "Пространство объекта", "Планировка", "Посмотреть пример отчёта", "Возможные конкуренты", and "Кто живёт и работает рядом".

https://www.avito.ru/rybinsk/kommercheskaya_neдвижимость/svobodnogo_naznacheniya_225.1_m_4141950219

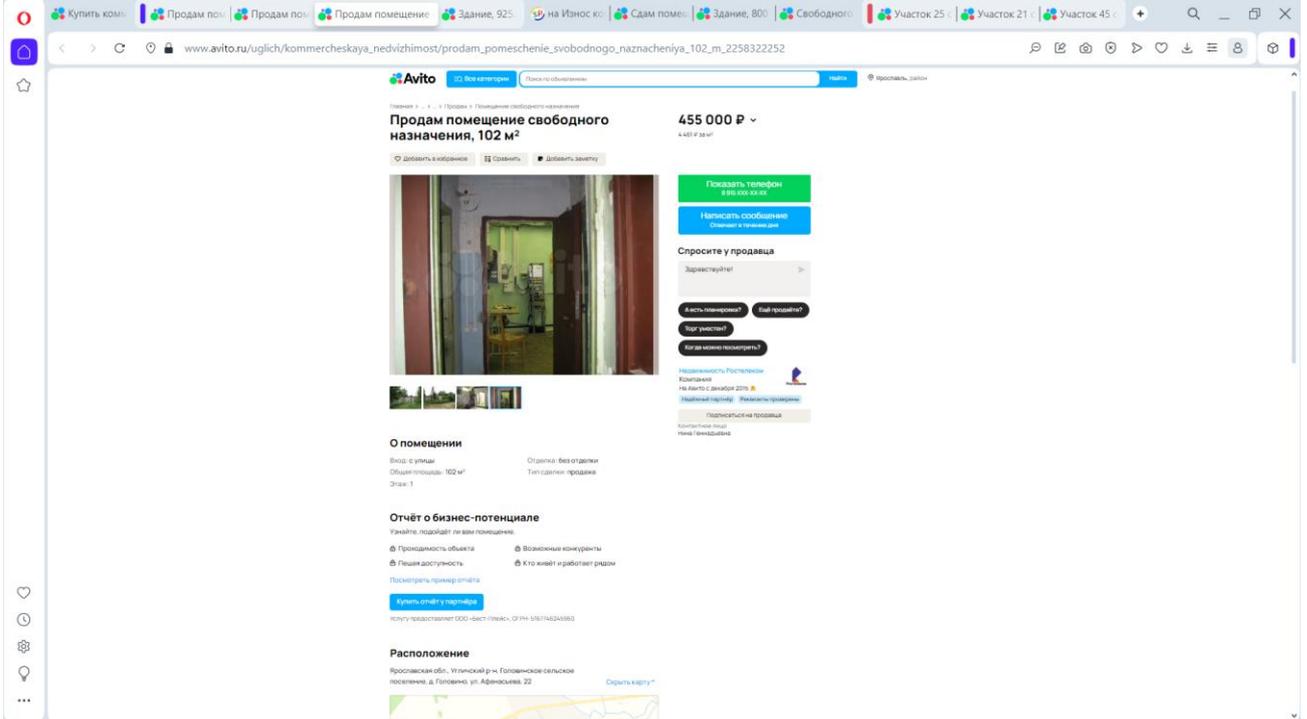
продажа

The screenshot shows an Avito listing for a commercial property for sale. The title is "Продам помещение свободного назначения, 58.5 м²". The price is listed as "251 000 Р". The main image shows an exterior view of a small, single-story building. There are several smaller images below the main one. The listing includes a "Спросите у продавца" section with buttons for "Здравствуйте!", "А есть планировка?", "Есть сайт?", "Подписаться на объявления", "Подписаться на продавца", and "Коммунальные услуги". The "О помещении" section lists: "Вход с улицы", "Отделка: без отделки", "Общая площадь: 58.5 м²", and "Этаж: 1". The "Отчёт о бизнес-потенциале" section includes: "Узнайте, подходит ли вам помещение.", "Пространство объекта", "Планировка", "Посмотреть пример отчёта", "Возможные конкуренты", and "Кто живёт и работает рядом". The "Расположение" section lists: "Росовский обл., Некouzский р-н, Веретейское сельское поселение, с. Лавское, Солнечная ул., 16".

https://www.avito.ru/novyy_nekouz/kommercheskaya_neдвижимость/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_58.5_m_2449851630



https://www.avito.ru/uglich/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_73.2_m_2066909534



https://www.avito.ru/uglich/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_102_m_2258322252

Документы на объект

Российская Федерация
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ»
 Ярославский филиал
 Ярославская область
 г. Рыбинск

Технический паспорт на

Нежилое здание
 (наименование объекта)

Адрес (местоположение):
Ярославская область, с. Воскресенское, д. 48

Инвентарный номер	00881
Кадастровый номер	Сведения о кадастровом номере на едином земельном участке не представлены.
Реестровый номер	

Составлен по состоянию на 17 июля 2013 г.

11. Техническое описание конструктивных элементов и определение износа здания

Литера А Нежилое здание		Группа капитальности: I		Число этажей: 1				
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, пеньки)	Удельная масса по таблице элементов по таблице	Целевое назначение по таблице	Уд. вес конструкции, %	Удельная масса по таблице элементов, %	Прогноз износа в % (по п. 39 ПУО)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	железобетонный	трещины, осадки	4	1	4	25	1
2	Стены, колонны, перегородки	кирпичные	выцветание швов, трещины, осыпи в штукатурке	35	1	35	20	7
3	Перегородки	кирпичные	трещины, осыпи в штукатурке					
4	Перекрытия и покрытия	железобетонное	неровности пола	24	1	24	20	4,8
5	Кровли	щиферная	выполнение кровли не по плану, осыпание и трещины кровельных листов	2	1	2	55	1,1
6	Полы	дощатые	мелкие щели, щели между досками, местами осыпь проволки	6	1	6	40	2,4
7	Проемы							
	дверные	простые	перилеты, расщелины, трещины, пеньки	7	1	7	40	2,8
	оконные	деревянные створчатые						
8	Отделочные работы							
	Внутренняя отделка	штукатурено, окрашено, побелено	трещины, потемнения	8	1	8	40	3,2
	Наружная отделка							
	Внутреннее сан.-тех. устройство и электроснабжение							
	отопление	автономное						
	электроснабжение	приводное одностран.						
	вентиляция	приточно-вытяжная						
	водоснабжение	центральная +1,1						
	канализация	центральная						
	оточное водоснабжение							
	автоматическая телефонная связь	провода открытые						
	телевидение							
	радио	-0,22						
	ТВ							
	лифты							
10	Прочие работы	откосы, площадки	откосы, осыпи, трещины	3	1	3	30	0,9
Итого				100		100,88		27,95

Прогноз износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{27,95 \times 100}{100,88} = 28$

5. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания

Литера А Нежилое здание
 Серия, тип проекта _____
 Год постройки А-1988
 Год последнего капитального ремонта _____
 Число этажей А-1
 Кроме того имеется _____
 Подземная этажность _____
 Строительный объем А-1848 куб.м. ; в том числе встроенных нежилых помещений _____

Общая площадь здания 460,4 кв.м.
 из нее а) жилая помещения: _____
 б) нежилые помещения: 460,4 кв.м. ; в том числе жилая площадь _____

Ср. внутренняя высота помещений _____
 Назначение строения Нежилое
 Использование нежилое

8. Нежилые здания и помещения

Общая площадь: 460,4 кв.м.

№ по порядку	Классификация помещений	Общая, в т.ч.	
		Отепленная	Внеотопленная
1	Нежилое	127,1	198,3
2	Кухня-приемная	55,3	13,6
3	Лифтовая шахтная	45,3	21,2

9. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.
А Нежилое здание		
вентиляция	приточно-вытяжная	460,4
водоснабжение	центральная	460,4
канализация	центральная	460,4
отопление	автономное	460,4
телефон	провода открытые	460,4
электроснабжение	провода открытые	460,4

10. Исчисление площадей и объемов зданий и сооружений, расположенных на земельном участке

Литера (№ по плану)	Наименование	Формулы для подсчета по наружному обмеру	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6
Литера А, Г, Г1, Г					
А	Основное строение	$18,80 \times 13,16 \times 12,30 + 12,80 \times 22 \times 3,49 \times 0,5$	683,0	3,17	1848
	площадки	$0,22 \times 1,30 + 6,42 \times 1,32 + 2,63 \times 1,27 + 2,38 \times 1,3$	30,2		
Г	терраса	$8,08 \times 1,00$	20,2	2,10	43
Г1	терраса	$6,14 \times 0,43$	33,3	2,10	70
Итого по зданию (Литера А, Г, Г1, Г)			666,7		1961

12. Техническое описание нежилых пристроек, неотопливаемых подвалов, служебных построек

Литера Г1 терраса		Группа капитальности: V		Число этажей: 1			
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Удельная масса по таблице	Целевое назначение по таблице	Уд. вес конструкции, %	Удельная масса по таблице элементов, %	Прогноз износа в % (по п. 39 ПУО)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундамент	деревянный столбы	14	3	14	24	54
2	Стены и перегородки	из досок, деревянные барьер	24	1	24	24	24
3	Перегородки	разделение холлов	15	1	15	15	15
4	Кровли	щифер	9	1	9	9	9
5	Полы	дощатые	9	1	9	9	9
6	Проемы						
7	Внутренняя отделка	окрашено	7	1	7	7	7
8	Наружная отделка						
9	Прочие работы	ступени	1	1	1	1	1
% износа: 55							
Итого			100		100,88		58

12. Техническое описание нежилых пристроек, неотапливаемых подвалов, служебных построек

Литера	Г	Гарса	Группа капитальности	V	Число этажей
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, высота и т.п.)	Удельный вес по площади	Удельный вес по объему	Удельный вес по площади по конструктивной стоимости
1	Фундамент	Деревянные столбы	17	1	17
2	Стены и перегородки	Тщ. оштукатуренные деревянные б/дер.	22	1	22
3	Перегородки	Деревянные козырьки	13	1	13
4	Полы	Деревянные	15	1	15
5	Крыша	Деревянные	18	1	18
6	Двери	Деревянные	1	1	1
7	Окна	Деревянные	11	1	11
8	Внутренние электропроводка	Кабельные	2	1	2
9	Узелки работы	Ступени	1	1	1
Итого:			106		98

14. Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	№ строения	№ здания	Историческая стоимость	Поправка на изменение стоимости	Итого	Итого	Итого	Итого				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

В ценах 1969 года

Литера А, Г, Г1, Г2. Нежилые здания

Литера	Наименование	№ строения	№ здания	Историческая стоимость	Поправка на изменение стоимости	Итого	Итого				
A	Нежилое здание	26	51	23.1	1.01	23.33	1848	45114	28	31042	
Г	терраса	26	139	18.6	0.98	18.23	20.2	388	60	147	
Г1	терраса	26	139	13.6	0.98	13.33	33.3	444	55	209	
Г2	забор	26	150а	8.8	1	10.33	261.33	2300	40	1380	
Итого по строению А, Г, Г1, Г2. Нежилые здания										46226	32788

В ценах 2013 года

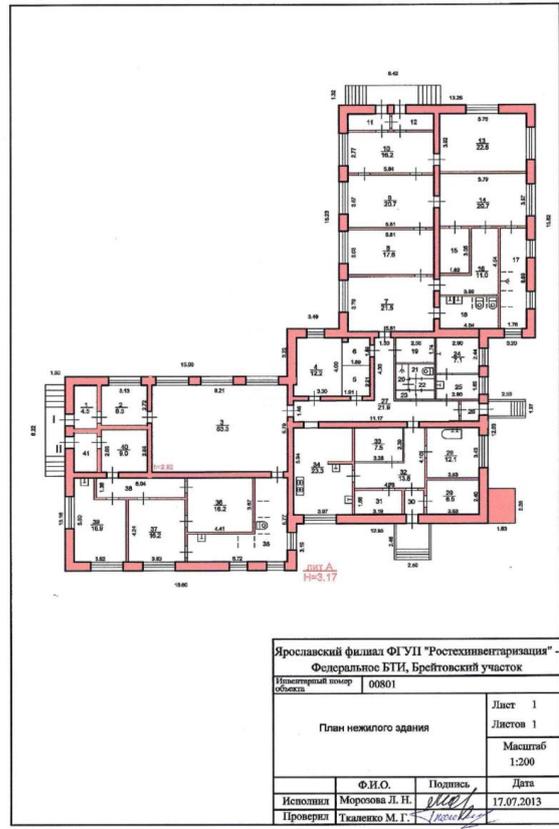
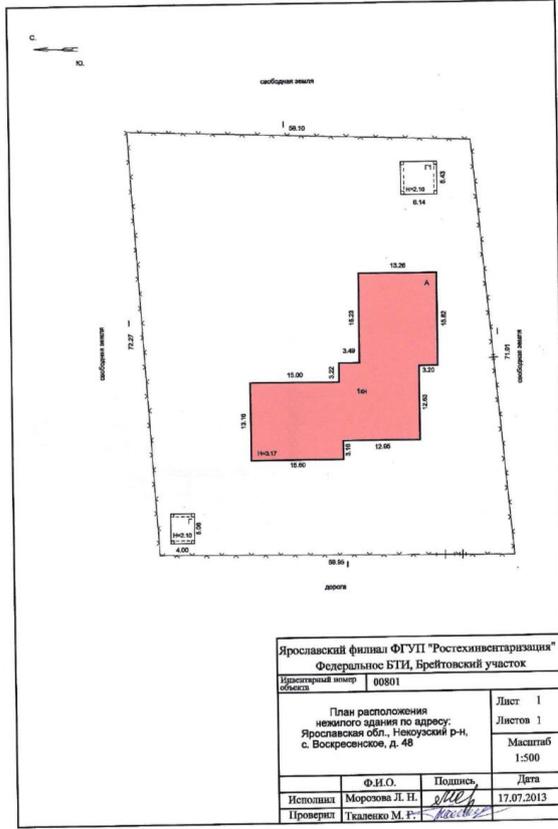
Литера А, Г, Г1, Г2. Нежилые здания

Литера	Наименование	№ строения	№ здания	Историческая стоимость	Поправка на изменение стоимости	Итого	Итого				
A	Нежилое здание	26	51	27.3975	1.01	23.33	1848	3536948	28	2402973	
Г	терраса	26	139	18.6	0.98	18.23	20.2	25452	60	11377	
Г1	терраса	26	139	13.6	0.98	13.33	33.3	34354	55	16480	
Г2	забор	26	150а	8.8	1	10.33	261.33	178014	40	106809	
Итого по строению А, Г, Г1, Г2. Нежилые здания										3677778	2626229

Перечень прилагаемых документов

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	План земельного участка	1:500	1	
2	Планы поэтажных этажей	1:200	1	
3	Ситуационный план			
4	а) для оценки основных строений			
5	б) для оценки служебных построек			
6	в) для оценки дорожных сооружений			
7	экспликация			4

Дата выполнения работ	Исполнитель	Проверил (бригада)	Проверил (начальник бюро)
01.08.2013	Морозова Л. Н.	Ткаченко М. Г.	Степанов А. В.



1533

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФКП РОСРЕЕСТРА" ПО ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" июня 2014 г. № 7600/301/2014-146255

КП.1

1	Кадастровый номер: <u>76:08:020323:68</u>	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 76:08:020323				
Общие сведения					
5	Предшлющие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.05.2014		
7	—				
8	Местоположение: Ярославская область, р-н Некоузский, с/о Лацкой, с Воскресенское, д 48				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: дл обслуживания и эксплуатации здания				
11	Площадь: 4650±/17 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 2476729.5				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 31.05.2019.		

Ведущий инженер
(наименование должности)



Н. Н. Юдина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" июня 2014 г. № 7600/301/2014-146255

КП.2

1	Кадастровый номер: <u>76:08:020323:68</u>	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка					
4					
5	Масштаб 1:900	Условные знаки: —			

Ведущий инженер
(наименование должности)



Н. Н. Юдина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" июня 2014 г. № 76/08/201/2014-146255

КП.2

1	Кадастровый номер: 76:08:020323:68	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб 1:900	Условные знаки: —			

Ведущий инженер
(инженерное удостоверение)



Н. Н. Юдина
(инициалы, фамилия)

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 01.02.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		(тип объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
01.02.2021	№ 99/2021/373222359		
Кадастровый номер:		76:08:020323:67	
Номер кадастрового квартала:		76:08:020323	
Дата присвоения кадастрового номера:		16.05.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:	Ярославская область, Некоузский район, Лапшовский с/о. с. Воскресенское, д. 48		
Площадь, м²:	460,4		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1988		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	12800957,11		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Администрация Вартегейского С.П.		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 01.02.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
01.02.2021 № 99/2021/37322359	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	76:08:020323:67
Номер кадастрового квартала:	76:08:020323
Дата присвоения кадастрового номера:	16.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ярославская область, Некоузский район, Лаиловский с/о. с. Воскресенское, д. 48
Площадь, м²:	460 4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1988
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	12800957.11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Администрация Верейского С.П.

Государственный регистратор

ФГИС ЕГРН

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
01.02.2021 № 99/2021/37322359	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	76:08:020323:67
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Верейское сельское поселение Некоузского муниципального района Ярославской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность. № 76:08:020323:67-76/011/2020-1 от 18.02.2020
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор

ФГИС ЕГРН

(полное наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
01.02.2021 № 99/2021/373222359			
Кадастровый номер:		76:08:020323:67	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.		<small>(подпись)</small>	

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041023-1 « 10 » июля 20 24 г.

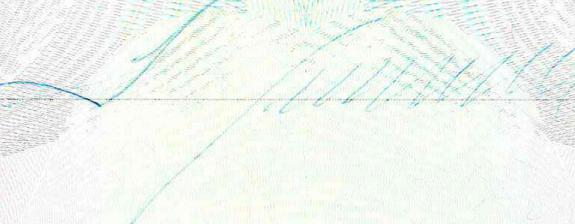
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Аминову Александру Робертовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

12 декабря 2007 года
дата включения в реестр

1155
№ согласно реестру

Аминов Александр Робертович

паспорт 7802 698708, выдан Ленинским РОВД
г. Ярославль 27.08.2002, код подразделения 762-002,
зарегистрирован г. Ярославль, ул. Жукова, д.26, кв.25

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»



И.Н.Бабичева

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР (ПОЛИС)**

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-570-139486/24 от «06» сентября 2024 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Аминов Александр Робертович , Паспорт Гражданина РФ серии 78 19 №412361 выдан УМВД РОССИИ ПО ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ 19.03.2020 г. Адрес регистрации: 150054 г.Ярославль, ул.Радищева, д.36, корп.2, кв.43 Эл. адрес: araminov@mail.ru Тел.: +79106624942
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «08» сентября 2024 г. по «07» сентября 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 4 970,00 (четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «08» сентября 2024 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных
УКЭП Страховщика



Договор подписан усиленной квалифицированной электронной подписью
Аминов Александр Робертович 06.09.2024 15:00:00
в системе РФД в соответствии с требованиями от 31.07.2019
Регистрация в Едином государственном реестре - идентификация участника ВКС России
Идентификация: 77521274, дата предоставления: 05.02.2018