



Научно Практический Центр Профессиональной Оценки

**НПО**

**СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

**СРК - 2014**

Москва 2014



**ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки"  
(ООО НПЦПО)**

**СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

**СРК - 2014**

**Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича**

**Москва 2014 г.**



УДК 657.92:[332.62+658.27](035)  
ББК 65

## СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2014. – 108 с.

В сборнике представлены расчетные параметры, полученные с помощью анализа рынков купли-продажи и аренды недвижимости, машин и оборудования, НМА для использования Оценщиками и Консультантами. Приведены отдельные отрывки из практических отчетов по оценке.

Сборник преследует, в основном, три цели:

- представление в едином сборнике последних данных по исследованиям рынков и обоснованиям рыночных корректировок стоимости и арендной платы для отдельных объектов;
- ознакомить заинтересованных лиц со значениями расчетных корректировок в формульном и табулированном виде;
- ознакомить практикующих специалистов с примерами практического применения расчетных корректировок;

Сборник может представлять интерес для практикующих оценщиков, специалистов экономического профиля, студентов и аспирантов соответствующих специальностей.

Сборник СРК-2014 является продолжением "Сборников расчетных данных для оценки и консалтинга" (СРД), расширяющим и заимствующим отдельные данные, приведенные в СРД. Для снижения трудоемкости оценочных работ целесообразно параллельное применение сборников СРК и СРД.

© ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2014



# Содержание

<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	<b>4</b>
<b>1. НЕДВИЖИМОСТЬ</b>	<b>5</b>
1.1. ВИДЫ КОРРЕКТИРОВОК	5
1.2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	6
1.2.1. Корректировки на вид разрешенного использования земельных участков по городам РФ	6
1.2.2. Корректировки на местоположение земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)	7
1.2.3. Корректировки на масштаб земельных участков (Москва, Ярославль, Кострома)	19
1.2.4. Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов (города РФ)	32
1.2.5. Разница в стоимости коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки	33
1.2.6. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков в городах РФ	34
1.3. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	36
1.3.1. Корректировки на местоположение (Москва, Московская область)	36
1.3.2. Корректировки на масштаб (Москва)	59
1.3.3. Корректировки на износы улучшений (Москва, Московская область)	65
1.3.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Киев, Германия, Венгрия, Чехия, Польша)	69
1.3.5. Различия между первичным и вторичным рынками купли-продажи а аренды коммерческой недвижимости (города РФ)	69
1.3.6. Квартиры. Корректировки на соотношение удельной стоимости 1 кв.м. общей площади в жилом здании по отношению к 1 кв.м. жилой площади квартиры	70
1.3.7. Корректировки на соотношение долей земельных участков, приходящихся на 1 кв.м. общей площади жилых помещений для зданий различной этажности.	70
1.4. ЗДАНИЯ-ПАМЯТНИКИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	71
1.4.1. Корректировки для земельных участков (Москва)	71
1.4.2. Диапазоны стоимости престижности. Факторы влияния при определении стоимости престижности	71
1.5. АВТОЗАПРАВОЧНЫЕ СТАНЦИИ (прибыль предпринимателя)	73
1.6. УЧЕТ ПП ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Москва, Московская область)	74
1.7. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ	75
1.8. ВРЕМЯ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РФ. МОДЕЛЬ РАСЧЕТА ЛИКВИДНОСТИ КВАРТИР В ГОРОДАХ РФ.	76
1.9. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	79
1.10. ОТРЫВКИ ИЗ ОТЧЕТОВ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	80
1.10.1. Определение величины внешнего износа по соотношению реальной и проектной загрузки здания (оценка здания ФОК - Затратный подход)	80
1.10.2. Подбор расценок для определения стоимости замещения дворцового здания (загородное владение – Затратный подход)	81
1.10.3. Вариант сравнительного подхода для комплекса производственно-складских зданий	86
<b>2. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ</b>	<b>94</b>
2.1. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок	94
2.2. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке РФ	95
<b>3. ОБЪЕКТЫ, СВЯЗАННЫЕ С НЕМАТЕРИАЛЬНЫМИ ФАКТОРАМИ ВОЗДЕЙСТВИЯ</b>	<b>97</b>
3.1. Сроки полезного использования программ для ЭВМ	97
3.2. Вклады ФОТ с начислениями в структуру среднеотраслевой себестоимости	97
3.3. Стоимости проектных решений для загородных жилых домов в привязке к площади	98
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b>	<b>99</b>
<b>ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НПЦПО"</b>	<b>100</b>
<b>ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ</b>	<b>101</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.</b>	<b>102</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ПРОАНАЛИЗИРОВАННЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СБОРНИКА</b>	<b>106</b>



## ВВЕДЕНИЕ

В настоящем сборнике представлены:

- корректировочные данные, определенные на основании изучения рынков купли-продажи и сдачи в аренду недвижимости, машин и оборудования, НМА;
- расчетные рыночные данные, используемые при применении затратного, сравнительного и доходного подходов при оценке различных объектов;
- отдельные отрывки из отчетов по оценке, ориентированные на раскрытие техники применения рыночных данных;
- примеры использования табулированных рыночных данных по проведению корректировок стоимости и арендной ставки различных объектов.

Объединение в едином сборнике найденных стохастических зависимостей и примеров практического использования этих зависимостей поможет снизить трудоемкость оценочных и консалтинговых работ.

Применение представленных данных позволяет расширить алгоритмы решения различных подходов к оценке.

Периодичность выпуска сборников СРК определена на уровне годового срока времени, поэтому прогнозируется выпуск 1 номера в год.

Список литературных источников содержит ссылки на материалы, использованные при формировании настоящего сборника.

Каждый номер содержит новые данные, применяемые в оценке и консалтинге.



## 1. НЕДВИЖИМОСТЬ

### 1.1. ВИДЫ КОРРЕКТИРОВОК

Основными элементами сравнения являются:

- 1). Передаваемые имущественные права.
- 2). Условия финансирования.
- 3). Условия продажи.
- 4). Расходы, сделанные сразу же после покупки.
- 5). Рыночные условия.
- 6). Местоположение.
- 7). Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние строения, благоустройство и т.д.).
- 8). Экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов).
- 9). Вид использования (зонирование).
- 10). Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Помимо основных элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные элементы, сервитуты, природоохранные ограничения.

Конкретизация отдельных поправок:

1). Местоположение:

- Состояние коммуникаций;
- Транспорт;
- Инфраструктура;
- Соседняя собственность;
- Доступность объекта.

2). Условия продажи:

- Информированность покупателя;
- Специальные скидки;
- Возможность дальнейшей эксплуатации объекта;

3). Условия финансирования:

- Схема ипотеки;
- Процентные ставки;
- Срок кредита.

4). Физические характеристики:

- Площадь строения;
- Площадь участка земли;
- Качество строительства;
- Конструктивные и объемно – планировочные решения;
- Эксплуатационные характеристики;
- Удобства;
- Функциональная пригодность.

Следует отметить, что количество элементов сравнения и их узкое разделение должно быть связано с конкретными объектами оценки.



## 1.2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

### 1.2.1. Корректировки на вид разрешенного использования земельных участков по городам РФ

Использование: Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

*Литературные источники – {13}.*

**Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам**

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								

**Таблица 1. Легенда:**

\* Прочерки в таблице связаны с отсутствием достоверного количества данных по выборке;

\*\*Подбор земельных участков для сравнения с гостиничным назначением осуществлялся в привязке к местоположению гостиничных участков. Сравнивались участки под торговые и гостиничные назначения

**Корректировка не может быть значительной** (т.е. сильно превышающей 30 – 50%), поэтому для подбора аналогов из соседних классов целесообразно использовать:

Объект – ЗУ торгового назначения. Аналоги – ЗУ гостиничного и офисно-административного назначения.

Объект – ЗУ гостиничного назначения. Аналоги – ЗУ торгового и офисно-административного назначения.

Объект – ЗУ офисно-административного назначения. Аналоги – ЗУ торгового, гостиничного и жилого назначения.

Объект – ЗУ жилого назначения. Аналоги – ЗУ офисно-административного назначения.

Объект – ЗУ производственно-складского назначения. Аналоги – ЗУ рекреационного назначения.

Объект – ЗУ рекреационного назначения. Аналоги – ЗУ производственно-складского назначения.

#### **Пример пользования таблицей:**

Объект оценки – ЗУ офисного назначения в Красноярске.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: ЗУ торгового назначения, РС1=А. Корректировка: А\*(0,909 / 1,000)

Аналог №2: ЗУ гостиничного назначения, РС2=В. Корректировка: В\*(0,909/0,994), где 0,994 – среднее по ЗУ для гостиниц, поскольку в Красноярске не определено данное соотношение.

Как видно из табличных данных, наибольшая стоимость ЗУ в городах РФ соотносится с торговым, сервисным и гостиничным назначением, а наименьшая – с производственно-складским и рекреационным (отдых).

Следует отметить, что существенных различий между стоимостью ЗУ для торгово-сервисного и гостиничного назначения не установлено.



## 1.2.2. Корректировки на местоположение земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)

Использование: Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

*Литературные источники – {14}*

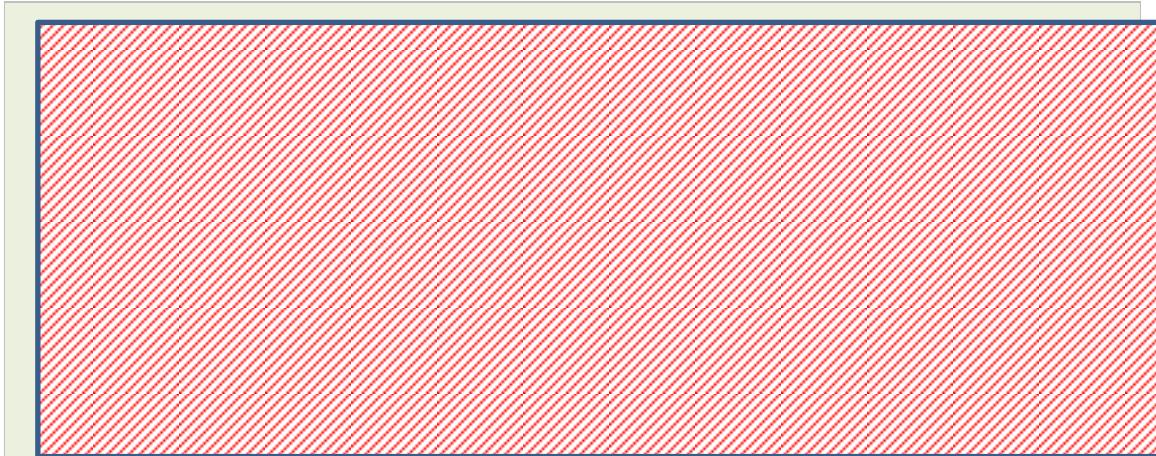
Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Комментарии



### 1.2.2.1. Москва. Право собственности. Офисно-административное назначение ЗУ (по офертам)

Рисунок 1. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Москве по офертам



#### Таблица 3. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости от 1,3 до 1,5 раз.
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонение по стоимости до 1,3 раза

#### Пример пользования таблицей:

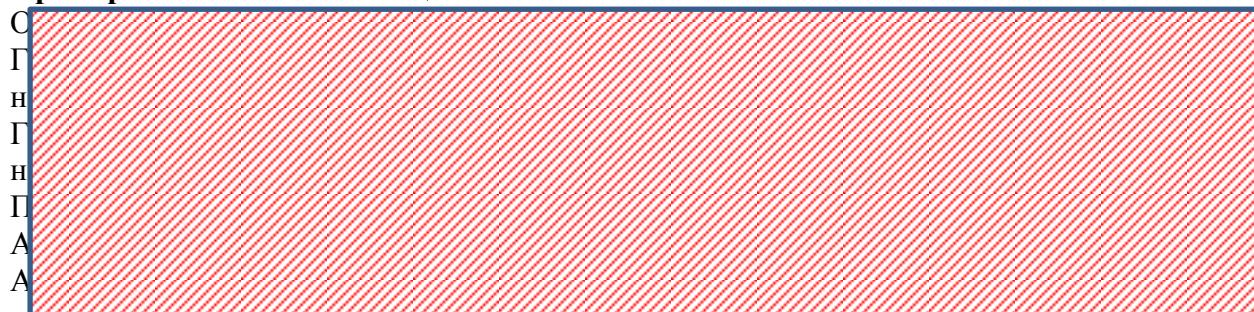


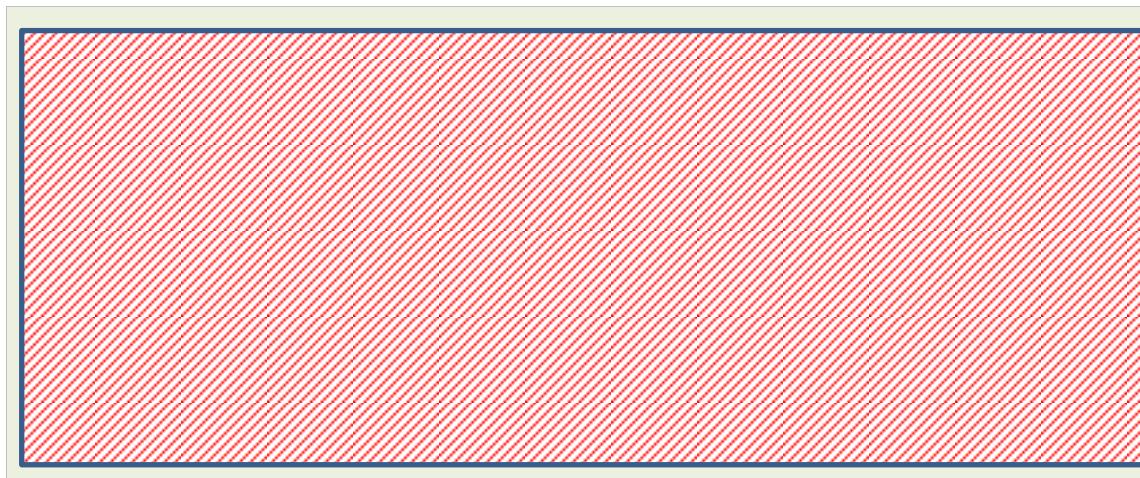


Таблица 3. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ офисно-административного назначения по офертам

Расстояния от центра, км.	Аналоги, км. от центра																					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Объекты оценки, км от центра	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1																						
2																						
3																						
4																						
5																						
6																						
7																						
8																						
9																						
10																						
11																						
12																						
13																						
14																						
15																						
16																						
17																						
18																						
19																						
20																						
21																						
22																						

### 1.2.2.2. Москва. Право собственности. Коммерческое назначение ЗУ (по сделкам)

Рисунок 2. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Москве по сделкам



#### Таблица 4. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости от 1,3 до 1,5 раз.
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонение по стоимости до 1,3 раза

#### Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 12 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 8-15 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 10-14 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 10 км., РС1=А. Корректировка: А\*0,819

Аналог №2: 13 км., РС2=В. Корректировка: В\*1,107



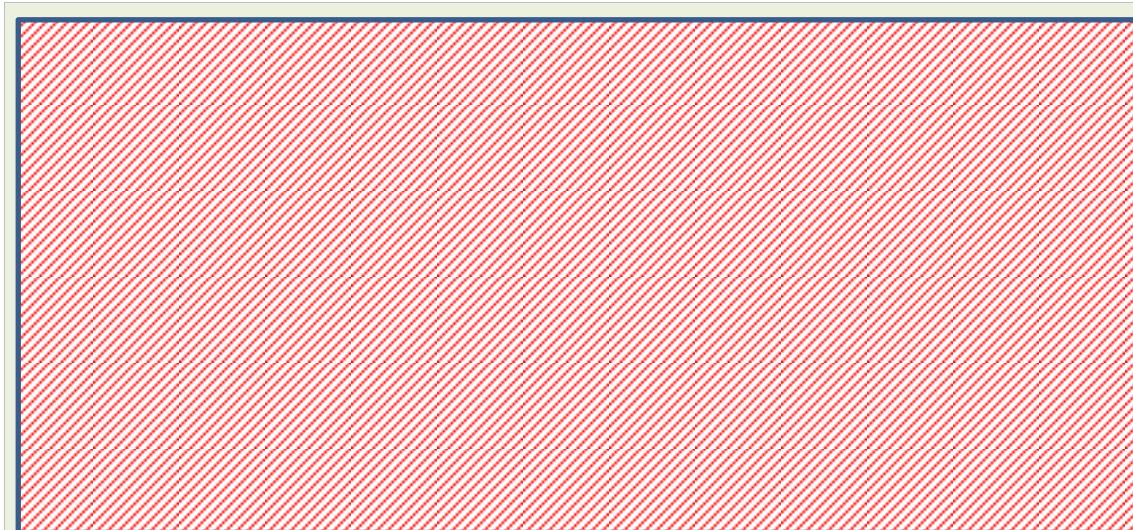
Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ коммерческого назначения по сделкам

Расстояния от центра, км.	Аналоги, км. от центра																					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Объекты оценки, км. от центра	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1																						
2																						
3																						
4																						
5																						
6																						
7																						
8																						
9																						
10																						
11																						
12																						
13																						
14																						
15																						
16																						
17																						
18																						
19																						
20																						
21																						
22																						



### 1.2.2.3. Московская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)

Рисунок 3. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области



#### Таблица 5. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости от 1,3 до 1,5 раз.
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонение по стоимости до 1,3 раза

#### Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 45 км от МКАД.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 30-60 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 35-55 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 35 км., РС1=А. Корректировка: А\*0,801

Аналог №2: 50 км., РС2=В. Корректировка: В\*1,117



Таблица 5. Корректировка РС ЗУ производственно-складского назначения на местоположение в Московской области по офертам

Расстояния от МКАД, км.	Аналоги, км. от МКАД																				
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
Объекты оценки, км. от МКАД	1																				

#### 1.2.2.4. Ленинградская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)

Рисунок 4. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Ленинградской области

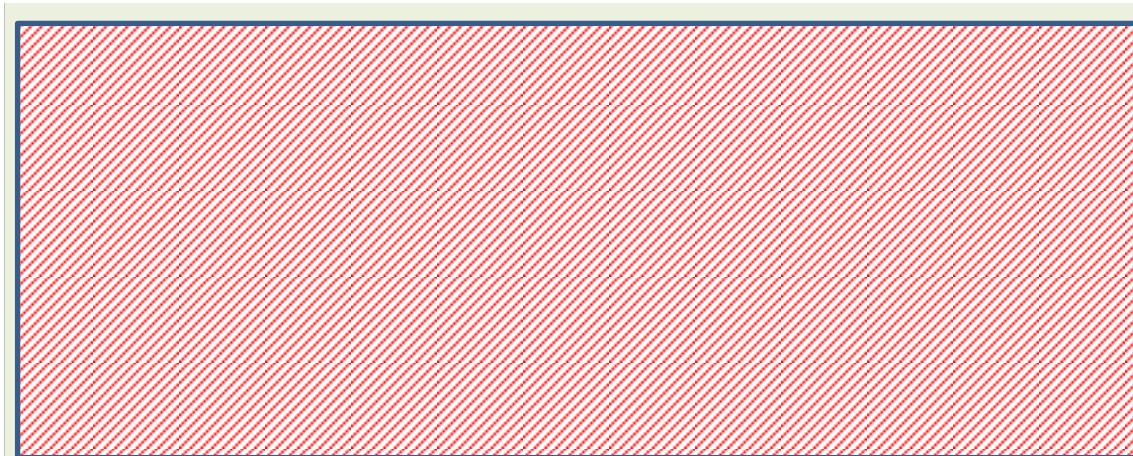


Таблица 6. Легенда:

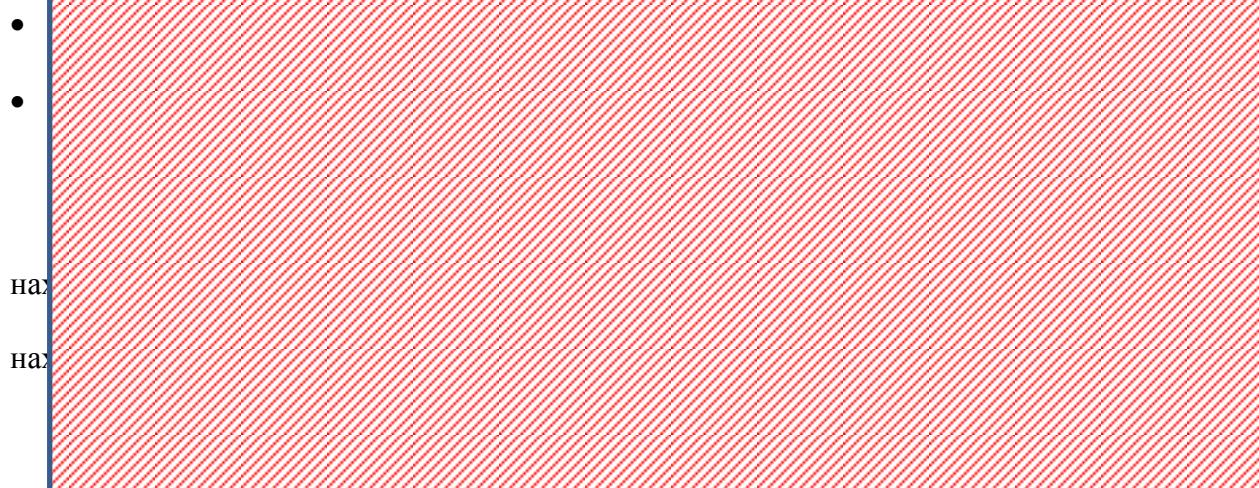




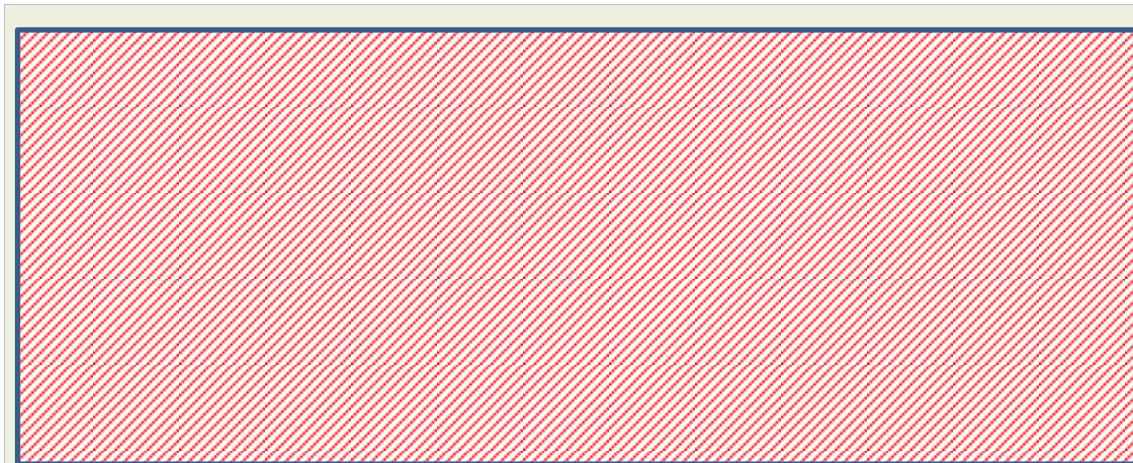
Таблица 6. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Ленинградской области по офертам

Расстояния от центра	Аналоги, км. от КАД
Объекты оценки, км. от КАД	



## **1.2.2.5. Ярославль. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертаам)**

**Рисунок 5. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Ярославле**



### Таблица 7. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости от  до  раз.
  - салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонение по стоимости до  раза

### **Пример пользования таблицей:**

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении █ км от центра.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до [ ]% (красный цвет) находятся в диапазоне [ ]- [ ] км.

Подобраны аналога:

Аналог №: км., РС=А. Корректировка: А

Аналог № : км., РС = В. Корректировка: В

**Таблица 7. Корректировка на РС ЗУ на местоположение в Ярославле**

The diagram consists of two columns of data. The left column, titled 'Расстояния от центра' (Distances from the center), lists values from 0 to 100 in increments of 10. The right column, titled 'Аналоги, км. от центра' (Analogues, km. from the center), lists values from 10 to 100 in increments of 10. A red diagonal line connects the point (0, 10) to (100, 100), representing the identity function.

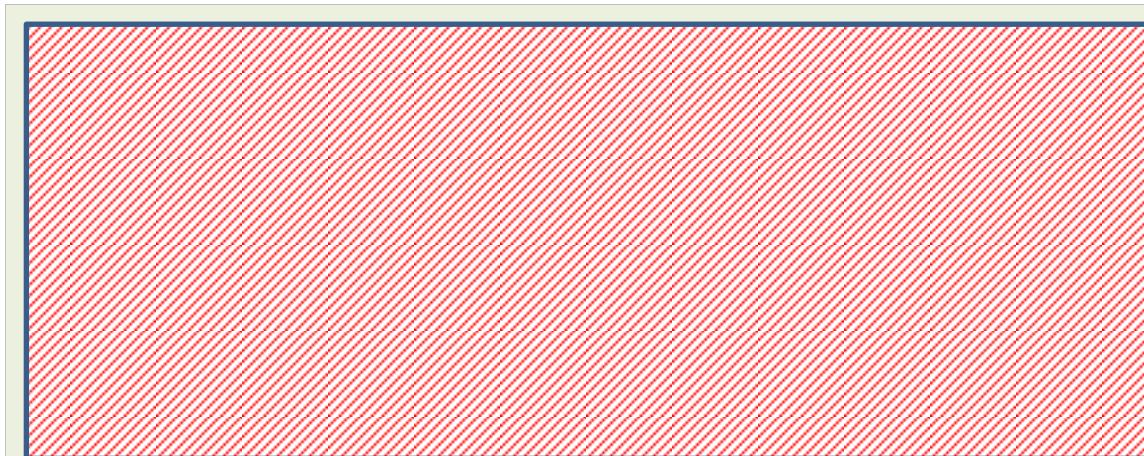
Расстояния от центра	Аналоги, км. от центра
0	10
10	20
20	30
30	40
40	50
50	60
60	70
70	80
80	90
90	100
100	100



### 1.2.2.6. Москва. Право аренды (ППА). Офисно-административное назначение ЗУ (по офертаам)

ППА – стоимость долгосрочных прав аренды на [ ] лет.

Рисунок 6. Корректировка ППА ЗУ на местоположение в Москве



#### Таблица 8. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости от [ ] до [ ] раз.
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонение по стоимости до [ ] раза

#### Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении [ ] км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до [ ]% (красный цвет) находятся в диапазоне [ ]–[ ] км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до [ ]% (салатовый цвет) находятся в диапазоне [ ]–[ ] км.

Подобраны [ ] аналога:

Аналог №[ ]: [ ] км., ППА[ ]=С. Корректировка: С[ ], [ ]

Аналог №[ ]: [ ] км., ППА[ ]=Д. Корректировка: Д[ ], [ ]



Таблица 8. Корректировка ППА ЗУ на местоположение в Москве

Расстояния от центра, км.	Аналоги, км. от центра	
	1	2
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		
101		
102		
103		
104		
105		
106		
107		
108		
109		
110		
111		
112		
113		
114		
115		
116		
117		
118		
119		
120		
121		
122		
123		
124		
125		
126		
127		
128		
129		
130		
131		
132		
133		
134		
135		
136		
137		
138		
139		
140		
141		
142		
143		
144		
145		
146		
147		
148		
149		
150		
151		
152		
153		
154		
155		
156		
157		
158		
159		
160		
161		
162		
163		
164		
165		
166		
167		
168		
169		
170		
171		
172		
173		
174		
175		
176		
177		
178		
179		
180		
181		
182		
183		
184		
185		
186		
187		
188		
189		
190		
191		
192		
193		
194		
195		
196		
197		
198		
199		
200		
201		
202		
203		
204		
205		
206		
207		
208		
209		
210		
211		
212		
213		
214		
215		
216		
217		
218		
219		
220		
221		
222		
223		
224		
225		
226		
227		
228		
229		
230		
231		
232		
233		
234		
235		
236		
237		
238		
239		
240		
241		
242		
243		
244		
245		
246		
247		
248		
249		
250		
251		
252		
253		
254		
255		
256		
257		
258		
259		
260		
261		
262		
263		
264		
265		
266		
267		
268		
269		
270		
271		
272		
273		
274		
275		
276		
277		
278		
279		
280		
281		
282		
283		
284		
285		
286		
287		
288		
289		
290		
291		
292		
293		
294		
295		
296		
297		
298		
299		
300		
301		
302		
303		
304		
305		
306		
307		
308		
309		
310		
311		
312		
313		
314		
315		
316		
317		
318		
319		
320		
321		
322		
323		
324		
325		
326		
327		
328		
329		
330		
331		
332		
333		
334		
335		
336		
337		
338		
339		
340		
341		
342		
343		
344		
345		
346		
347		
348		
349		
350		
351		
352		
353		
354		
355		
356		
357		
358		
359		
360		
361		
362		
363		
364		
365		
366		
367		
368		
369		
370		
371		
372		
373		
374		
375		
376		
377		
378		
379		
380		
381		
382		
383		
384		
385		
386		
387		
388		
389		
390		
391		
392		
393		
394		
395		
396		
397		
398		
399		
400		
401		
402		
403		
404		
405		
406		
407		
408		
409		
410		
411		
412		
413		
414		
415		
416		
417		
418		
419		
420		
421		
422		
423		
424		
425		
426		
427		
428		
429		
430		
431		
432		
433		
434		
435		
436		
437		
438		
439		
440		
441		
442		
443		
444		
445		
446		
447		
448		
449		
450		
451		
452		
453		
454		
455		
456		
457		
458		
459		
460		
461		
462		
463		
464		
465		
466		
467		
468		
469		
470		
471		
472		
473		
474		
475		
476		
477		
478		
479		
480		
481		
482		
483		
484		
485		
486		
487		
488		
489		
490		
491		
492		
493		
494		
495		
496		
497		
498		
499		
500		



### **1.2.3. Корректировки на масштаб земельных участков (Москва, Ярославль, Кострома)**

Использование: Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до █%) и экстремальным уровнем корректировки (до █%).

**Таблица 9. Москва. Таблица корреляционно-регрессионных данных для РС ЗУ офисно-административного назначения (влияние масштабного эффекта)**

№ варианта	Расстояние от центра, км.	Выборка, шт.	Регрессионное уравнение	R	Влияние местоположения

В вышеприведенной таблице представлено влияние местоположения ЗУ на разброс данных ( $R$ ). Для проведения расчетов, преимуществом по количеству выборки данных и разбросу данных обладает Вариант № **█** (представлен в нижеприведенной таблице).

**Таблица 10. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние масштабного эффекта)**

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R	РСк, ППАк, ед.изм.	Площадь ЗУ, ед. изм.	Комментарии
						корректировок

### 1.2.3.1. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для ЗУ офисно-административного назначения

Рисунок 7. Масштабный эффект для РС ЗУ в Москве

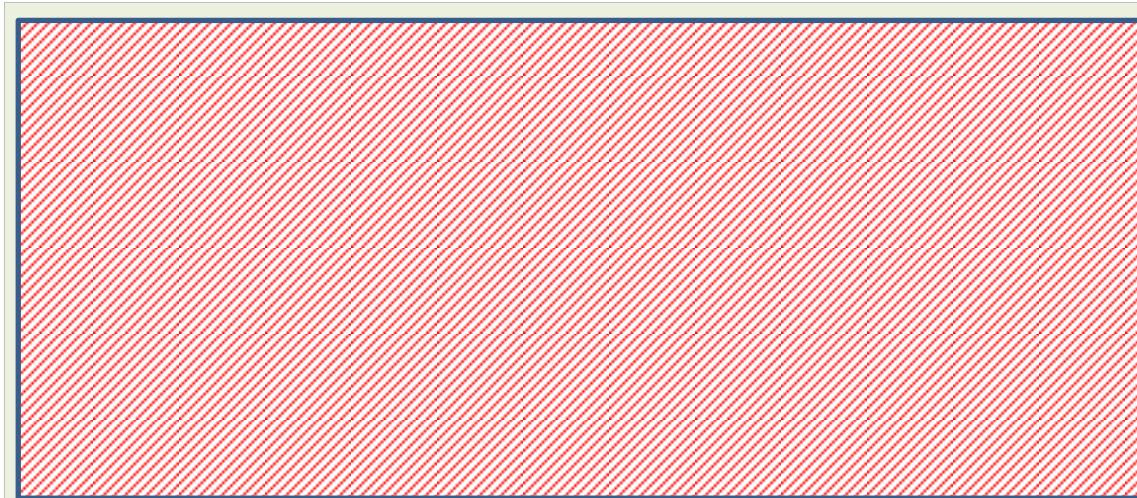


Таблица 11. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости от
- 
- 
- H
- H



Таблица 11. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ в Москве

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.
Объекты оценки, кв.м.	



### 1.2.3.2. Москва. Права аренды. Масштабный эффект для ППА ЗУ торгового и производственного назначения.

#### Торговое назначение (ППА)

Рисунок 8. Масштабный эффект для ППА ЗУ в Москве

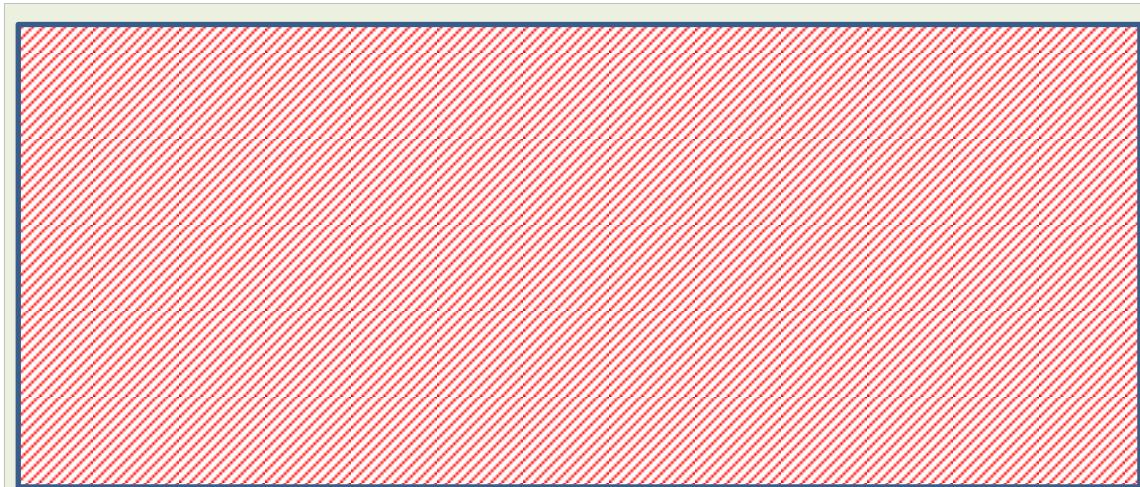


Таблица 12. Легенда:

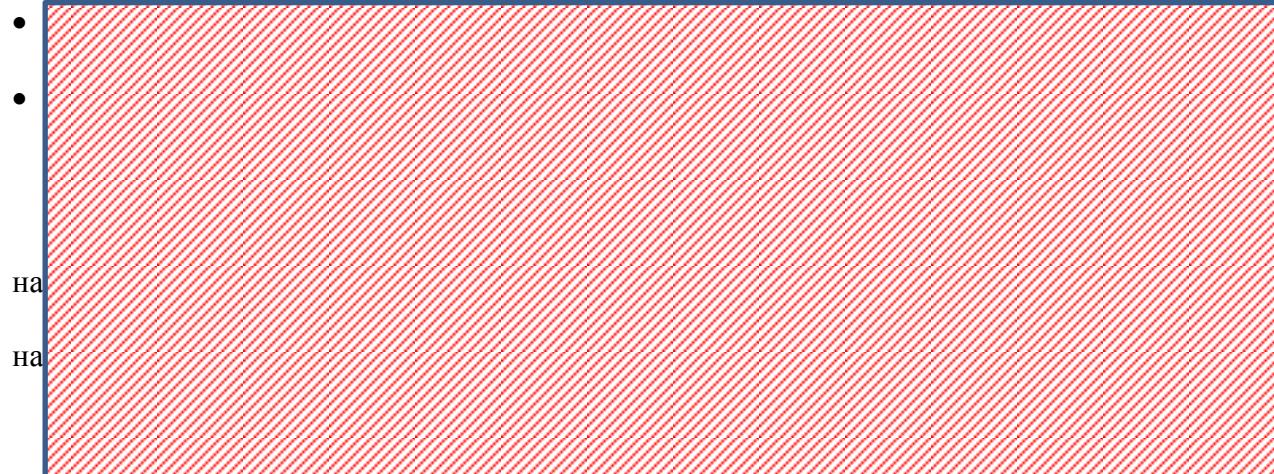




Таблица 12. Москва. Масштабный эффект для ППАЗУ в Москве

Площадь, сот	Аналоги, сотка
Объекты оценки, сотка	

## Производственное назначение (PC)

Рисунок 9. Масштабный эффект для РС ЗУ в Москве

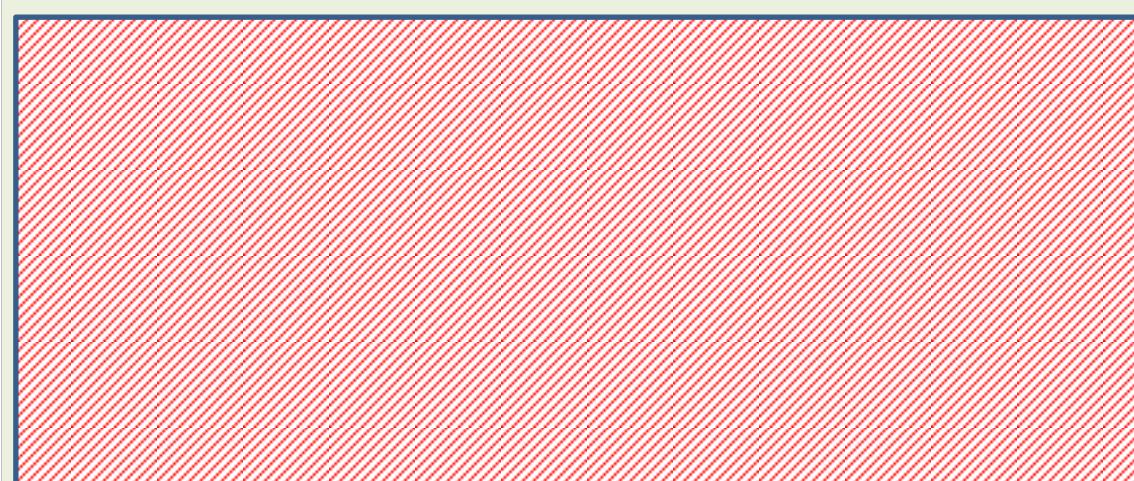


Таблица 13. Легенда:

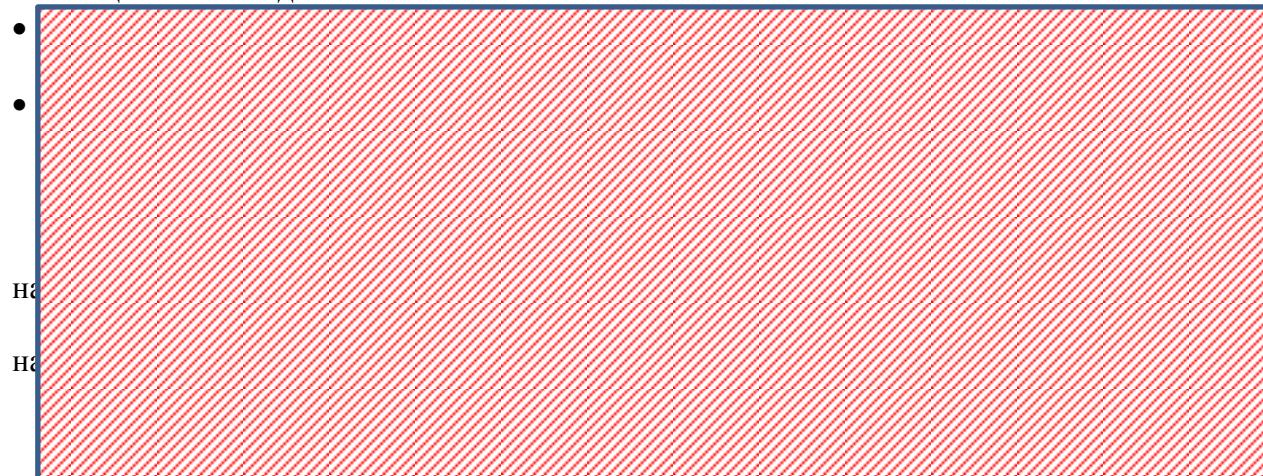




Таблица 13. Москва. Масштабный эффект для ЗУ производственного назначения

Площадь, сотка	Аналоги, сотка.
Объекты оценки, сотка	

### 1.2.3.3. Ярославль. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ торгово-офисного назначения

Рисунок 10. Масштабный эффект для РС ЗУ в Ярославле

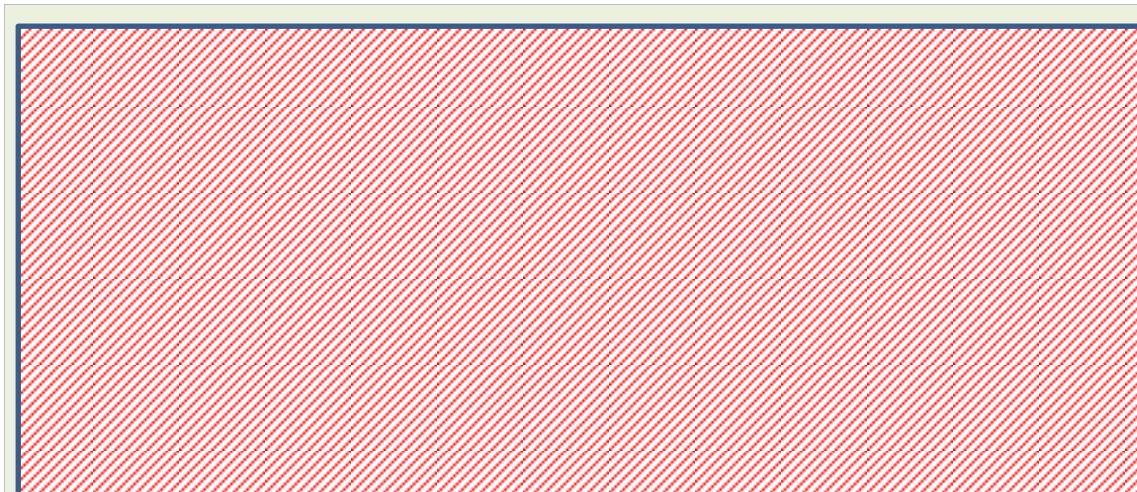


Таблица 14. Легенда:

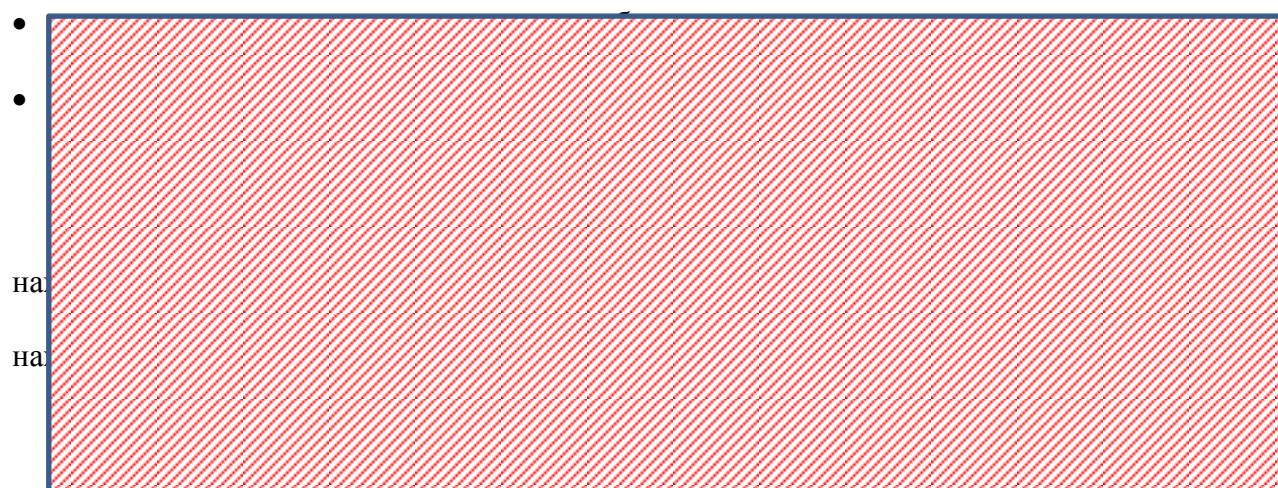




Таблица 14. Масштабный эффект для РС ЗУ в Ярославле

Площадь, сотка	Аналоги, сотка
Объекты оценки, сотка	

#### 1.2.3.4. Ярославль. Права собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственного назначения

Рисунок 11. Масштабный эффект для РС ЗУ в Ярославле

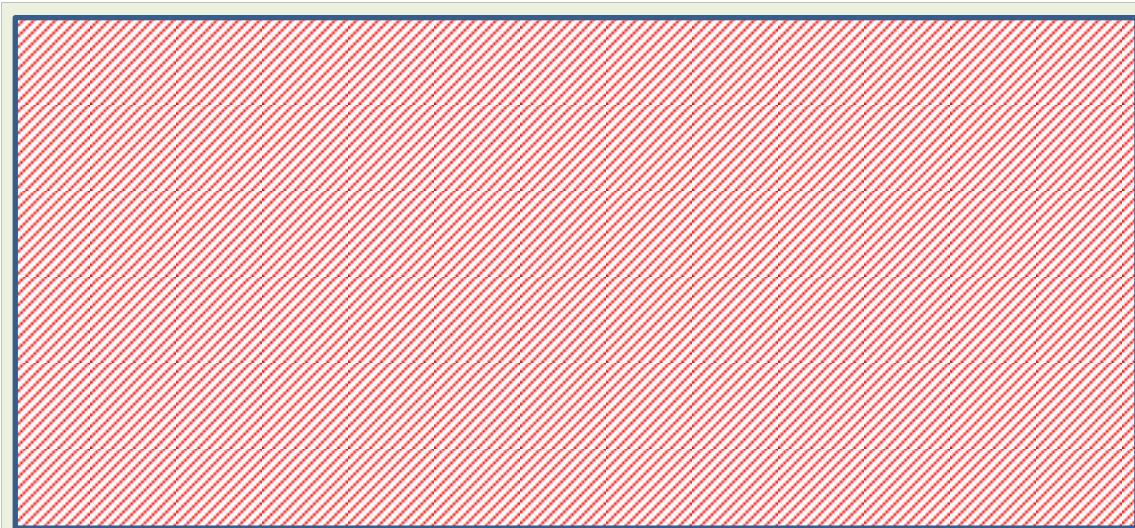


Таблица 15. Легенда:

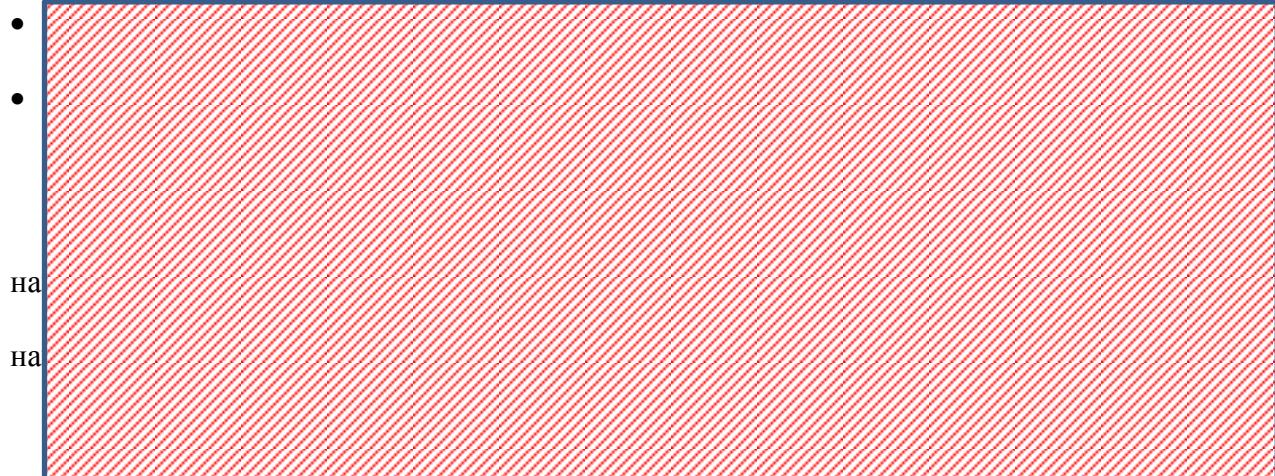




Таблица 15. Масштабный эффект для РС ЗУ в Ярославле

Площадь, сотка	Аналоги, сотка
Объекты оценки, сотка	

### 1.2.3.5. Кострома. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственно-складского назначения

Рисунок 12. Масштабный эффект для РС ЗУ в Костроме

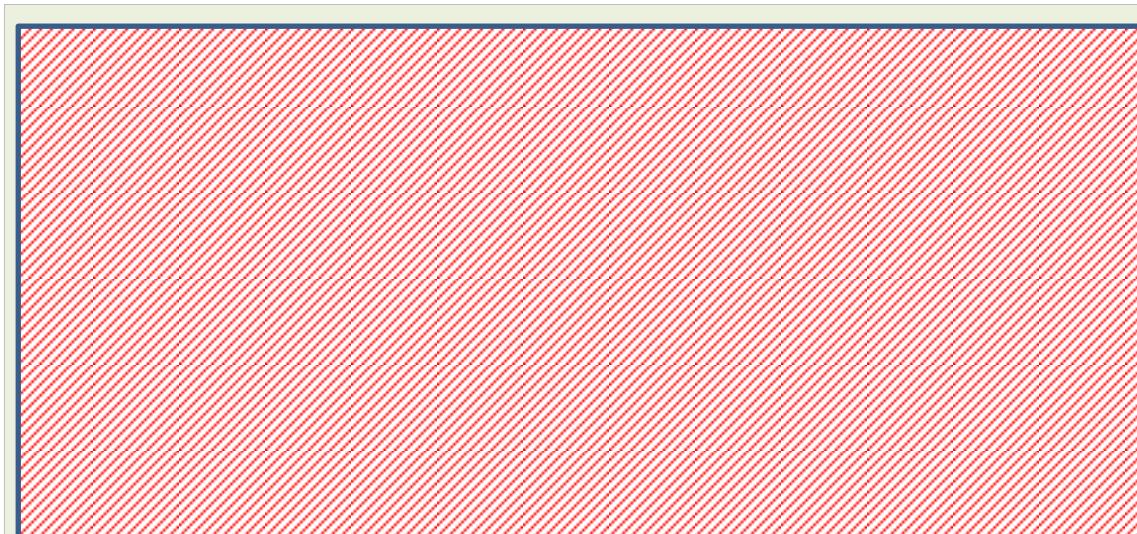


Таблица 16. Легенда:

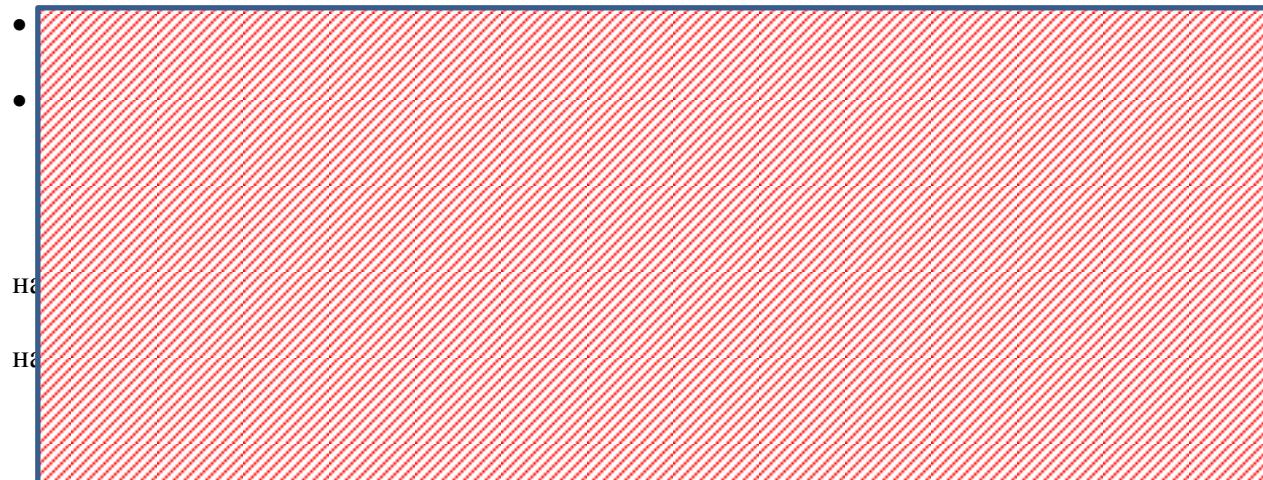




Таблица 16. Масштабный эффект для РС ЗУ в Костроме

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.
Объекты оценки, кв.м.	



#### **1.2.4. Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов (города РФ)**

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ.

Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 17. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

#### **.2.5. Разница в стоимости коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки**

Использование: Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности (РСсобств) и правами долгосрочной аренды на ЗУ (РСаренда).



Таблица 18. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
мало данных				

#### 1.2.6. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на ■ лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков в городах РФ

Использование: Корректировка связана с разницей в правах на ЗУ. Применяется в условиях различия в правах на ЗУ для аналога и объекта оценки.

Обозначения: ПА – удельная стоимость прав аренды ЗУ на ■ лет;

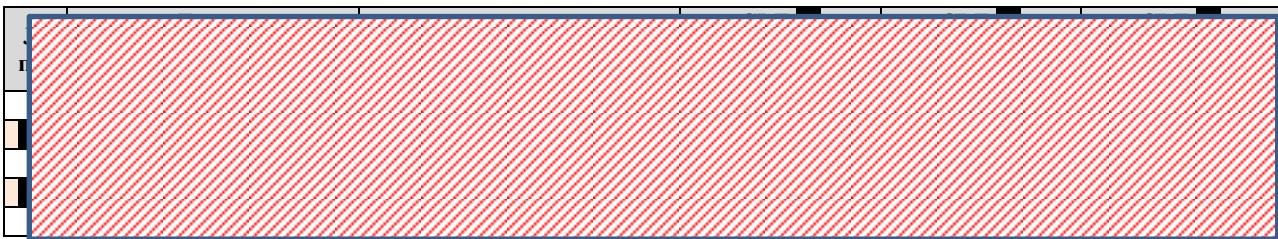
ПС – удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

Значения соотношения ПА/ПС исследовались для различных городов РФ на основании данных, приведенных в сборниках по недвижимости, сайтов сети Интернет.

*Литературные источники - СРД-■, ■, ■*



**Таблица 19. Соотношение ПА/ПС для различных городов РФ**



### 1.3. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Использование: Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до █%) и экстремальным уровнем корректировки (до █%).

#### 1.3.1. Корректировки на местоположение (Москва, Московская область)

##### 1.3.1.1. Москва. Стоимость прав собственности для офисных помещений различных классов («A,B,C»)

Графики построены с использованием выборки данных для площадей офисных помещений в █ – █ кв.м. Узкий диапазон площадей выбран с целью уменьшения влияния масштабного эффекта.

Рисунок 13. Изменение стоимости офисных помещений класса «A» при удалении от центра Москвы

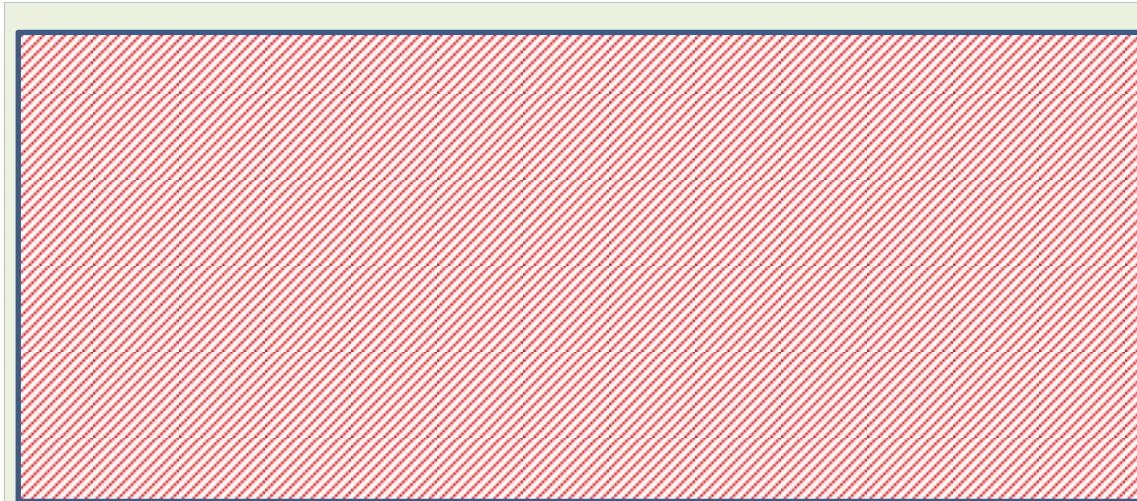


Рисунок 14. Изменение стоимости офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы

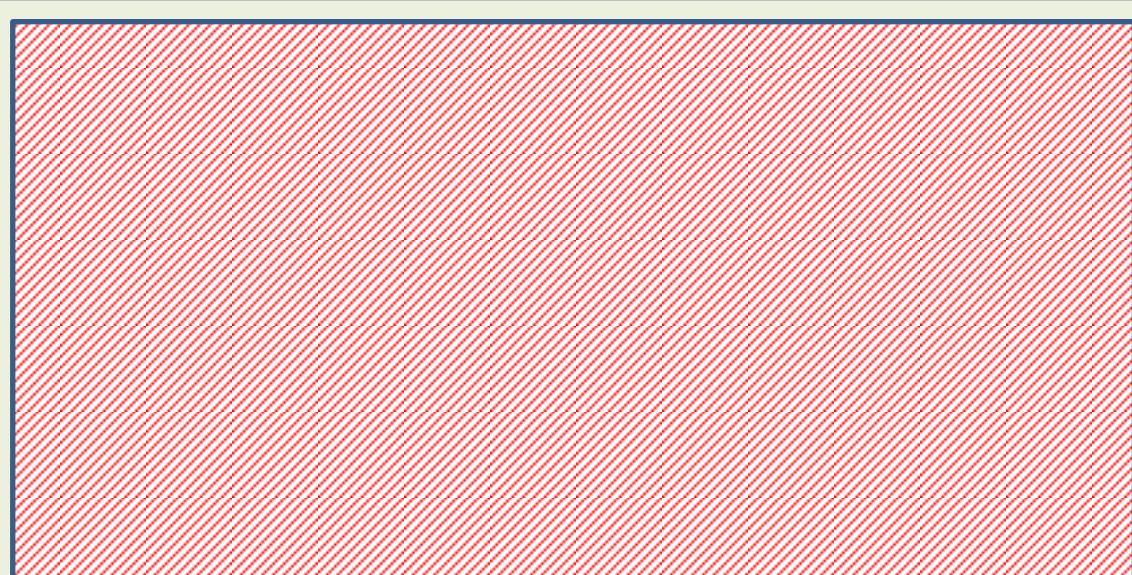


Рисунок 15. Изменение стоимости офисных помещений класса «С» при удалении от центра Москвы

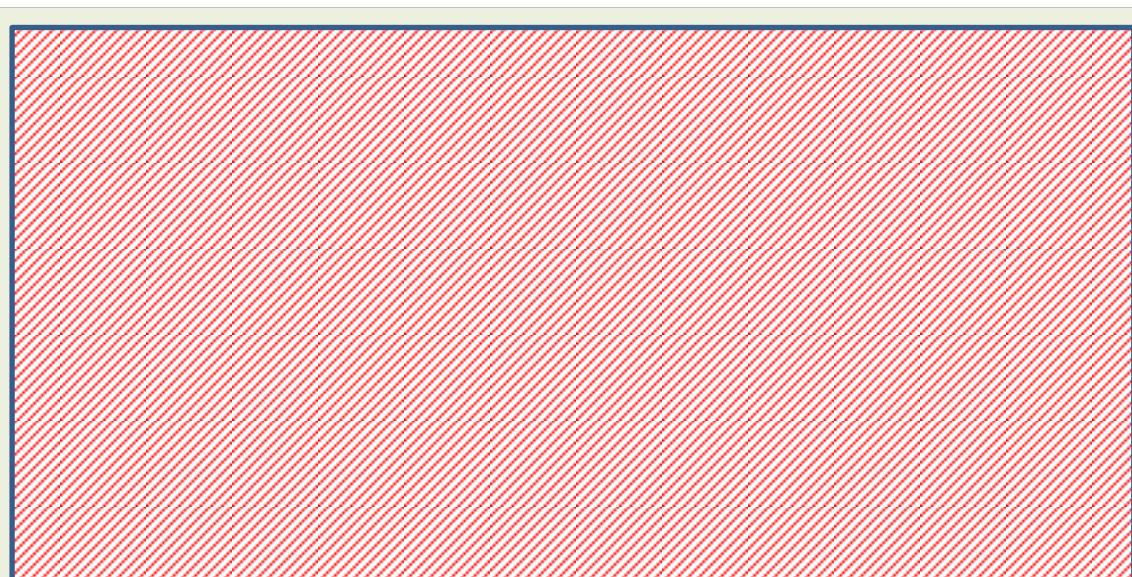
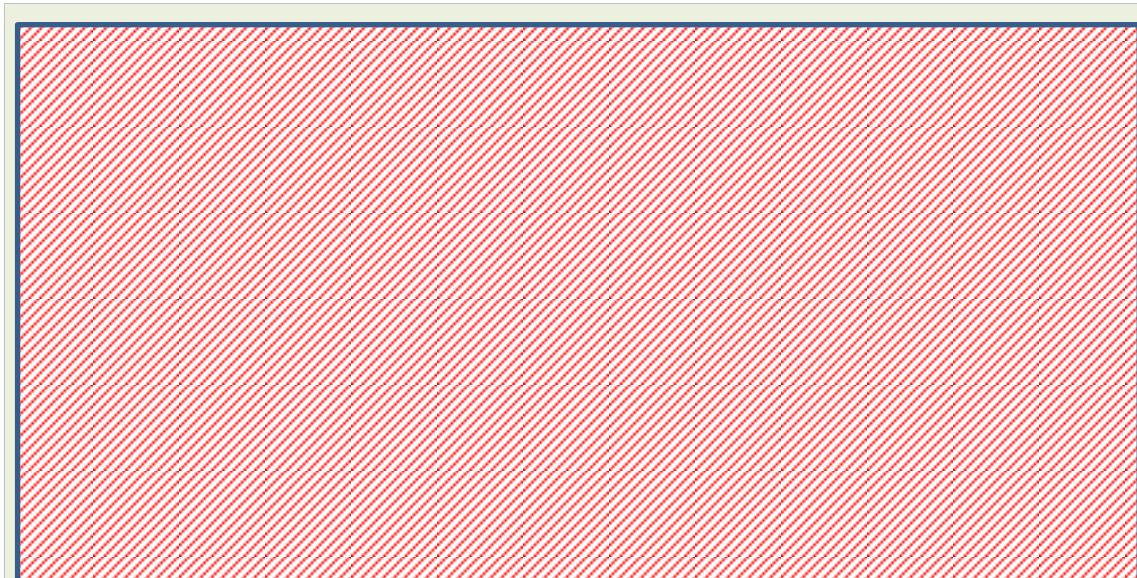


Рисунок 16. Обобщенный график изменение стоимости офисных помещений различных классов при удалении от центра Москвы



Следует отметить по виду графика для офисных помещений класса «В», что класс «В» в центре города искусственно приближается к классу «А» (оферты умышленно повышают класс), а к окраинам, где потребность в помещениях класса «В» снижается, помещения искусственно приближаются к классу «С».

Таблица 20. Расчет соотношений между рыночными стоимостями офисных помещений различных классов

Класс	Стоимость (руб.)	Соотношение
А	1000000	1,0
Б	800000	0,8
В	600000	0,6
Г	400000	0,4
Д	200000	0,2

#### Таблица ■■■. Легенда

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости от ■■ до ■■ раз.
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонение по стоимости до ■■ раза

#### Пример пользования таблицей:

Методология аналогична ранее приведенной.



Таблица 21. Корректировка на местоположение для офисных площадей класса «А» в Москве

Расстояние от объекта	Аналоги, км.
1000	1000



Таблица 22. Корректировка на местоположение для офисных площадей класса «В» в Москве

Расстояние от центра, км.	Аналоги, км.
Объекты оценки, км.	



Таблица 23. Корректировка на местоположение для офисных площадей класса «С» в Москве

Расстояние от центра, км.	Аналоги, км.
Объекты оценки, км.	



### 1.3.1.2. Москва. Стоимость прав аренды для офисных помещений различных классов («A,B,C»)

Рисунок 17. Изменение арендных ставок для офисных помещений класса «A» при удалении от центра Москвы

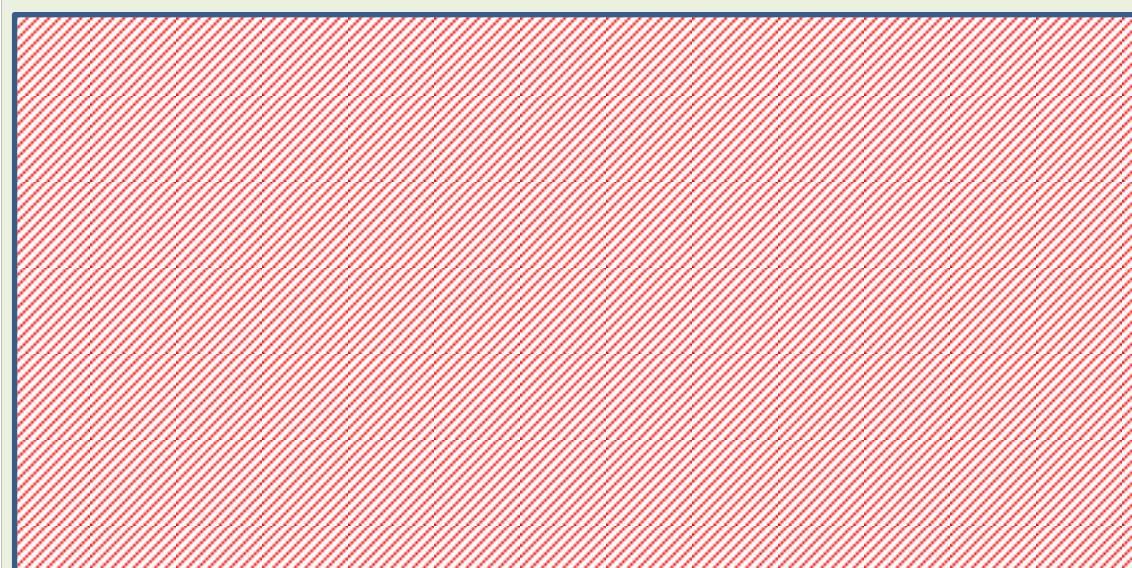


Рисунок 18. Изменение арендных ставок для офисных помещений класса «B» при удалении от центра Москвы

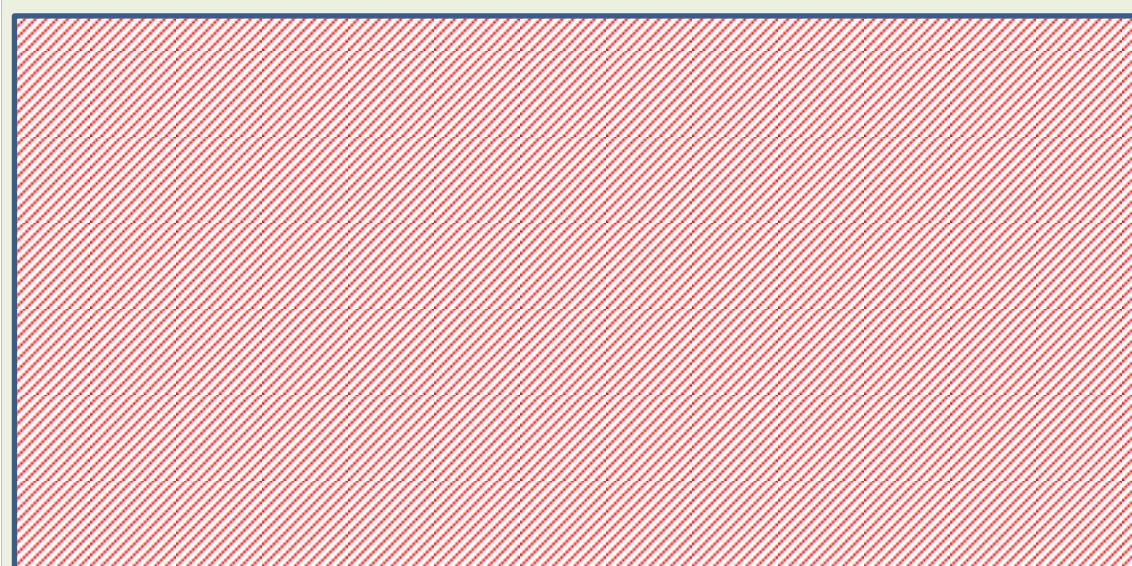


Рисунок 19. Изменение арендных ставок для офисных помещений класса «С» при удалении от центра Москвы

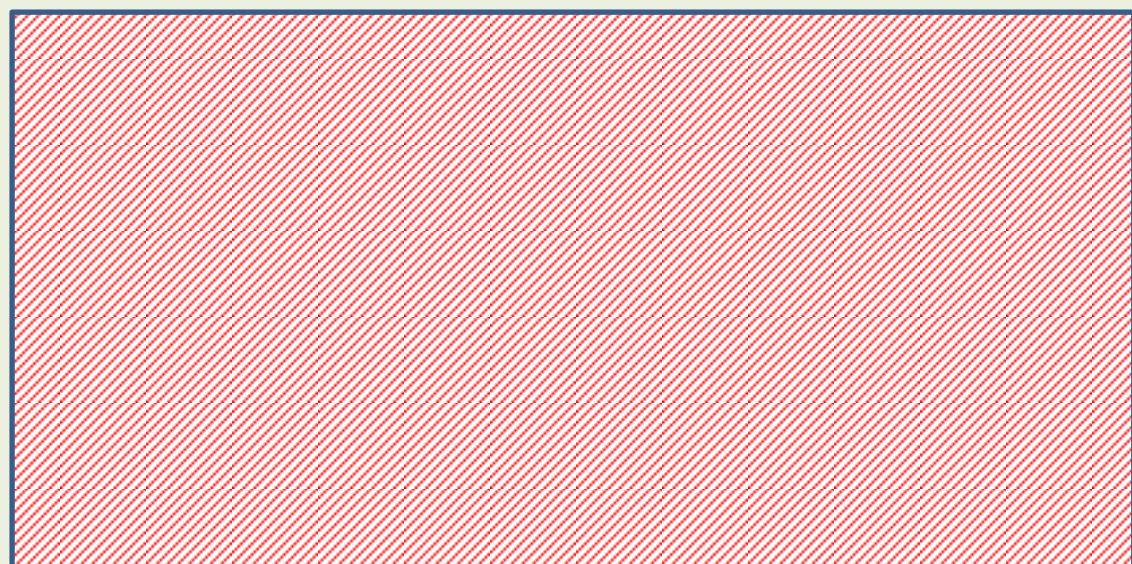


Рисунок 20. График изменения удельных арендных ставок для офисных помещений различных классов

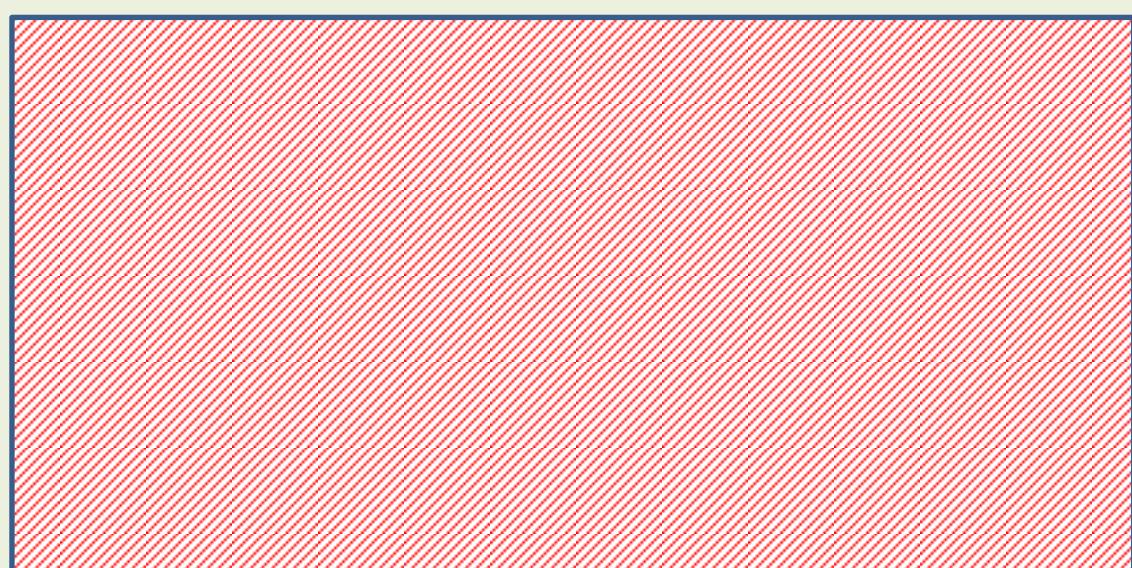


Таблица 24. Расчет соотношений между арендными ставками для офисных помещений различных классов

A	А	А	А	С	С	С	С

#### Таблица ■■■. Легенда

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости от ■■ до ■■ раз.
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонение по стоимости до ■■ раза

#### Пример пользования таблицей:

Методология аналогична ранее приведенной.



Таблица 25. Корректировка на местоположение АС для офисных помещений класса «А» в Москве

Расстояние от центра, км.	Аналоги, км.									
Объекты оценки, км.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—



Таблица 26. Корректировка на местоположение АС для офисных площадей класса «В» в Москве

Расстояние от центра к объекту, км.	Аналоги, км.
Объекты оценки, км.	



Таблица 27. Корректировка на местоположение АС для офисных площадей класса «С» в Москве

Расстояние от центра квартала, км.	Аналоги, км.
Объекты оценки, км.	

### 1.3.1.3. Москва. Стоимость прав собственности для торговых помещений различных классов. («А, В, С»)

Графики построены с использованием выборки данных для площадей торговых помещений в [ ] – [ ] кв.м. Узкий диапазон площадей выбран с целью уменьшения влияния масштабного эффекта.

Рисунок 21. Изменение стоимости торговых помещений класса «А» при удалении от центра Москвы

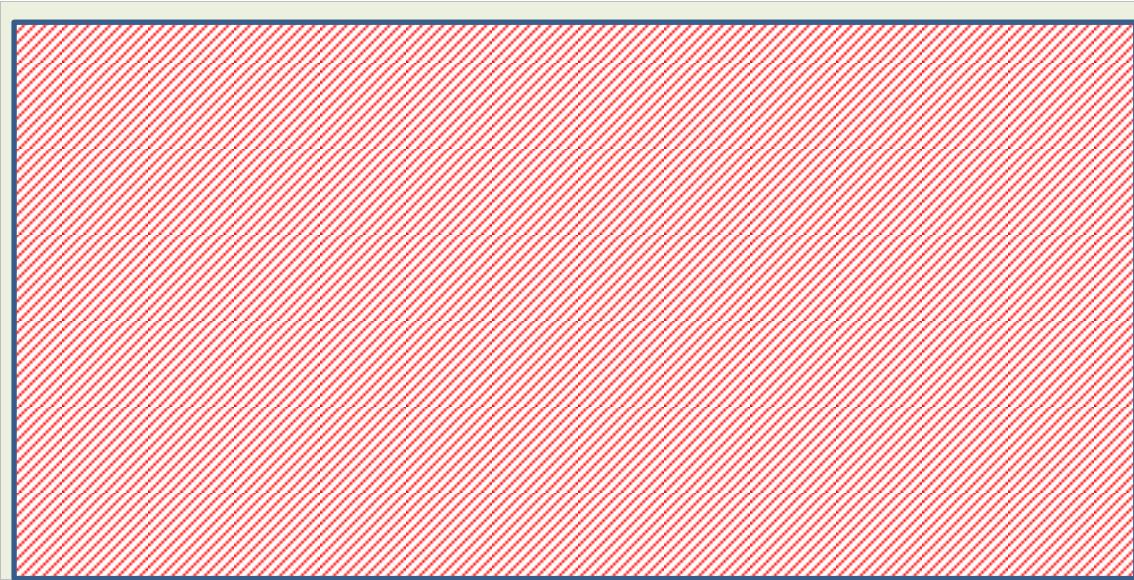


Рисунок 22. Изменение стоимости торговых помещений класса «В» при удалении от центра Москвы

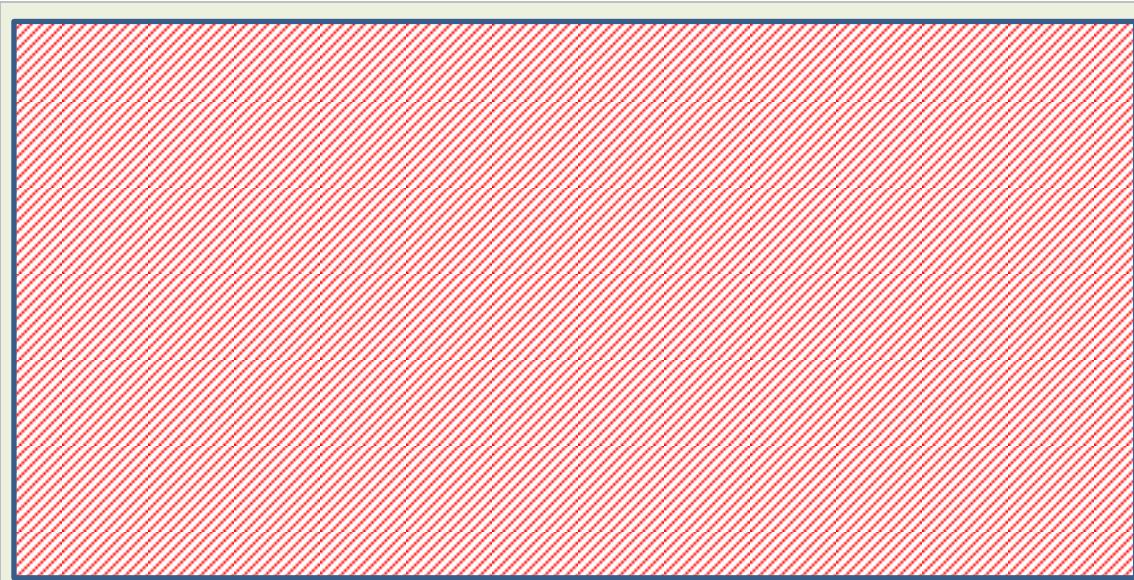


Рисунок 23. Изменение стоимости торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы

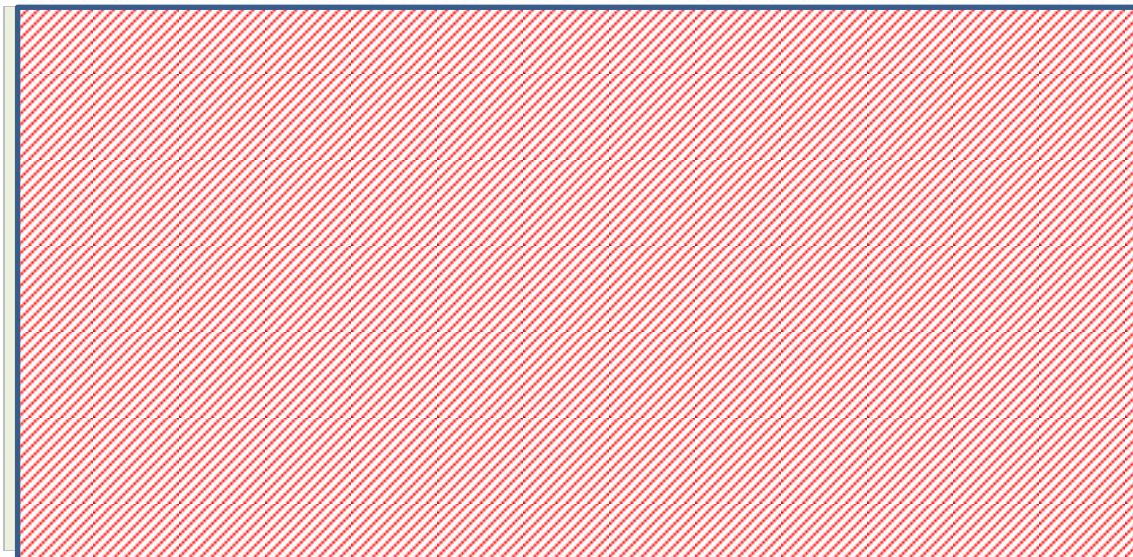


Рисунок 24. Общий график изменения удельных стоимостей торговых помещений различных классов при удалении от центра Москвы

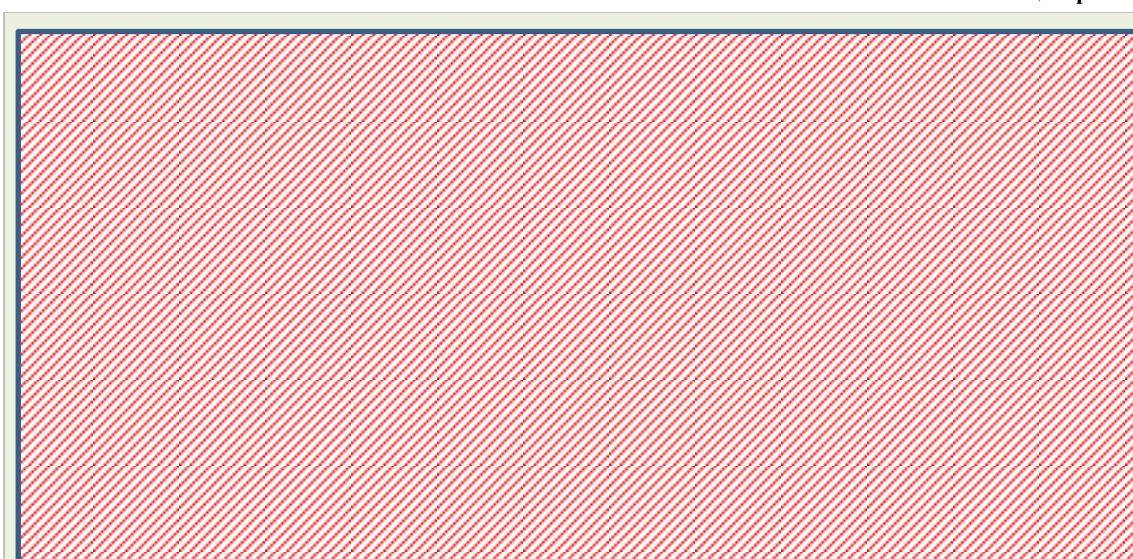


Таблица 28. Расчет соотношений между удельными стоимостями для торговых помещений различных классов

Размеры	Коэффициенты
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100
101	101
102	102
103	103
104	104
105	105
106	106
107	107
108	108
109	109
110	110
111	111
112	112
113	113
114	114
115	115
116	116
117	117
118	118
119	119
120	120
121	121
122	122
123	123
124	124
125	125
126	126
127	127
128	128
129	129
130	130
131	131
132	132
133	133
134	134
135	135
136	136
137	137
138	138
139	139
140	140
141	141
142	142
143	143
144	144
145	145
146	146
147	147
148	148
149	149
150	150
151	151
152	152
153	153
154	154
155	155
156	156
157	157
158	158
159	159
160	160
161	161
162	162
163	163
164	164
165	165
166	166
167	167
168	168
169	169
170	170
171	171
172	172
173	173
174	174
175	175
176	176
177	177
178	178
179	179
180	180
181	181
182	182
183	183
184	184
185	185
186	186
187	187
188	188
189	189
190	190
191	191
192	192
193	193
194	194
195	195
196	196
197	197
198	198
199	199
200	200
201	201
202	202
203	203
204	204
205	205
206	206
207	207
208	208
209	209
210	210
211	211
212	212
213	213
214	214
215	215
216	216
217	217
218	218
219	219
220	220
221	221
222	222
223	223
224	224
225	225
226	226
227	227
228	228
229	229
230	230
231	231
232	232
233	233
234	234
235	235
236	236
237	237
238	238
239	239
240	240
241	241
242	242
243	243
244	244
245	245
246	246
247	247
248	248
249	249
250	250
251	251
252	252
253	253
254	254
255	255
256	256
257	257
258	258
259	259
260	260
261	261
262	262
263	263
264	264
265	265
266	266
267	267
268	268
269	269
270	270
271	271
272	272
273	273
274	274
275	275
276	276
277	277
278	278
279	279
280	280
281	281
282	282
283	283
284	284
285	285
286	286
287	287
288	288
289	289
290	290
291	291
292	292
293	293
294	294
295	295
296	296
297	297
298	298
299	299
300	300
301	301
302	302
303	303
304	304
305	305
306	306
307	307
308	308
309	309
310	310
311	311
312	312
313	313
314	314
315	315
316	316
317	317
318	318
319	319
320	320
321	321
322	322
323	323
324	324
325	325
326	326
327	327
328	328
329	329
330	330
331	331
332	332
333	333
334	334
335	335
336	336
337	337
338	338
339	339
340	340
341	341
342	342
343	343
344	344
345	345
346	346
347	347
348	348
349	349
350	350
351	351
352	352
353	353
354	354
355	355
356	356
357	357
358	358
359	359
360	360
361	361
362	362
363	363
364	364
365	365
366	366
367	367
368	368
369	369
370	370
371	371
372	372
373	373
374	374
375	375
376	376
377	377
378	378
379	379
380	380
381	381
382	382
383	383
384	384
385	385
386	386
387	387
388	388
389	389
390	390
391	391
392	392
393	393
394	394
395	395
396	396
397	397
398	398
399	399
400	400
401	401
402	402
403	403
404	404
405	405
406	406
407	407
408	408
409	409
410	410
411	411
412	412
413	413
414	414
415	415
416	416
417	417
418	418
419	419
420	420
421	421
422	422
423	423
424	424
425	425
426	426
427	427
428	428
429	429
430	430
431	431
432	432
433	433
434	434
435	435
436	436
437	437
438	438
439	439
440	440
441	441
442	442
443	443
444	444
445	445
446	446
447	447
448	448
449	449
450	450
451	451
452	452
453	453
454	454
455	455
456	456
457	457
458	458
459	459
460	460
461	461
462	462
463	463
464	464
465	465
466	466
467	467
468	468
469	469
470	470
471	471
472	472
473	473
474	474
475	475
476	476
477	477
478	478
479	479
480	480
481	481
482	482
483	483
484	484
485	485
486	486
487	487
488	488
489	489
490	490
491	491
492	492
493	493
494	494
495	495
496	496
497	497
498	498
499	499
500	500

**Таблица ■■■. Легенда**  
• красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости от ■■■ до ■■■ раз.  
• салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости до ■■■ раза

**Пример пользования таблицей:**

Методология аналогична ранее приведенной.



Таблица 29. Корректировка на местоположение для торговых площадей класса «А» в Москве

Расстояние от центра, км.	Аналоги, км.
Объекты оценки, км.	



Таблица 30. Корректировка на местоположение для торговых площадей класса «В» в Москве

Расстояние от центра, км.	Аналоги, км.
Объекты оценки, км.	



Таблица 31. Корректировка на местоположение для торговых площадей класса «С» в Москве

Расстояние от центра, км.	Аналоги, км.
Объекты оценки, км.	

#### 1.3.1.4. Москва. Стоимость арендных ставок для торговых помещений различных классов. (A, B, C)

Рисунок 25. Изменение арендных ставок для торговых помещений класса «А» при удалении от центра Москвы

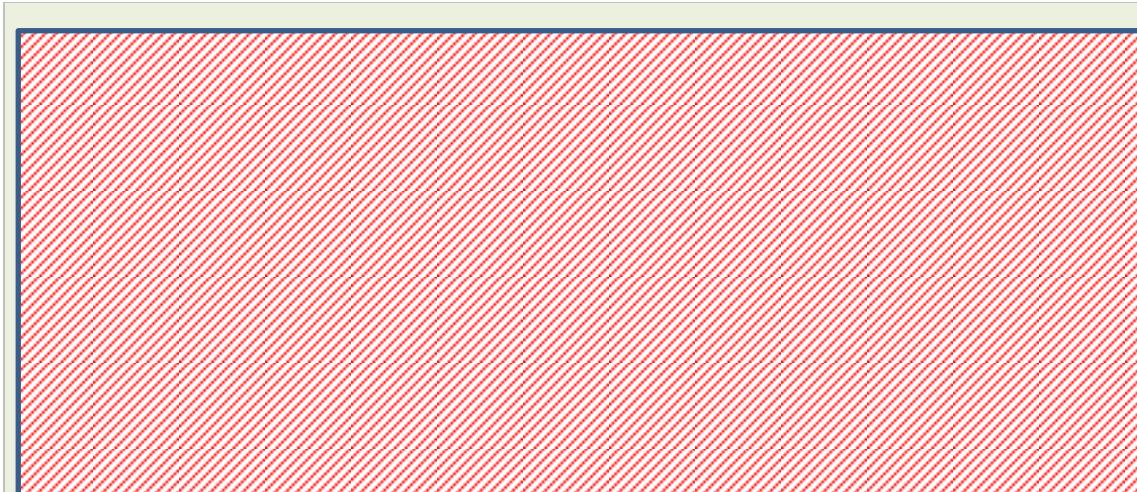


Рисунок 26. Изменение арендных ставок для торговых помещений класса «В» при удалении от центра Москвы

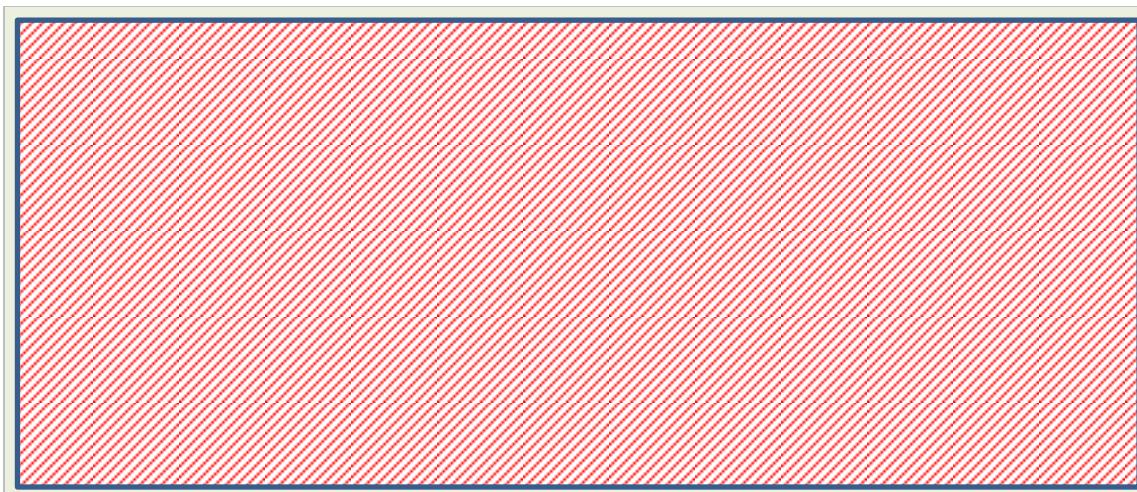


Рисунок 27. Изменение арендных ставок для торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы

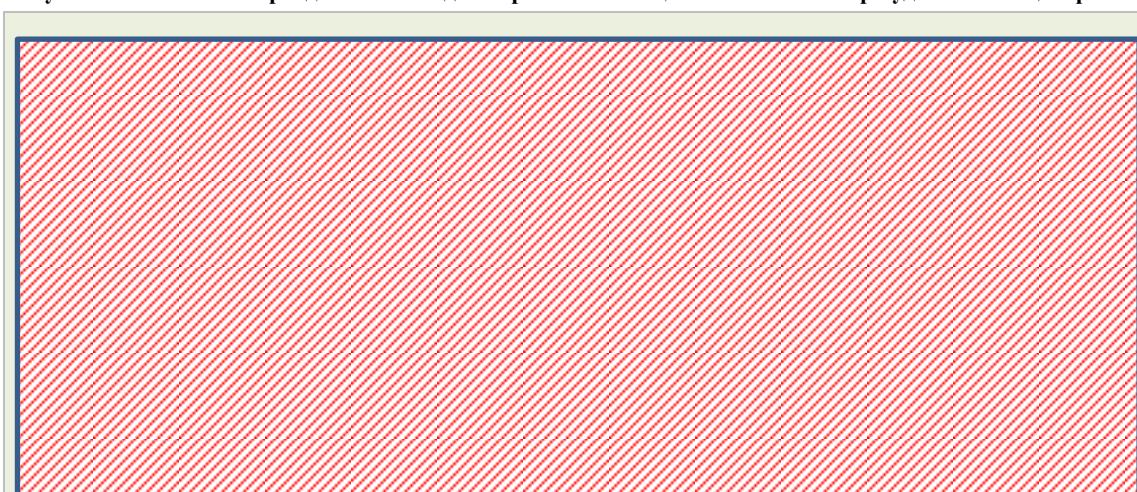


Рисунок 28. Общий график изменения удельных арендных ставок для торговых помещений различных классов при удалении от центра Москвы

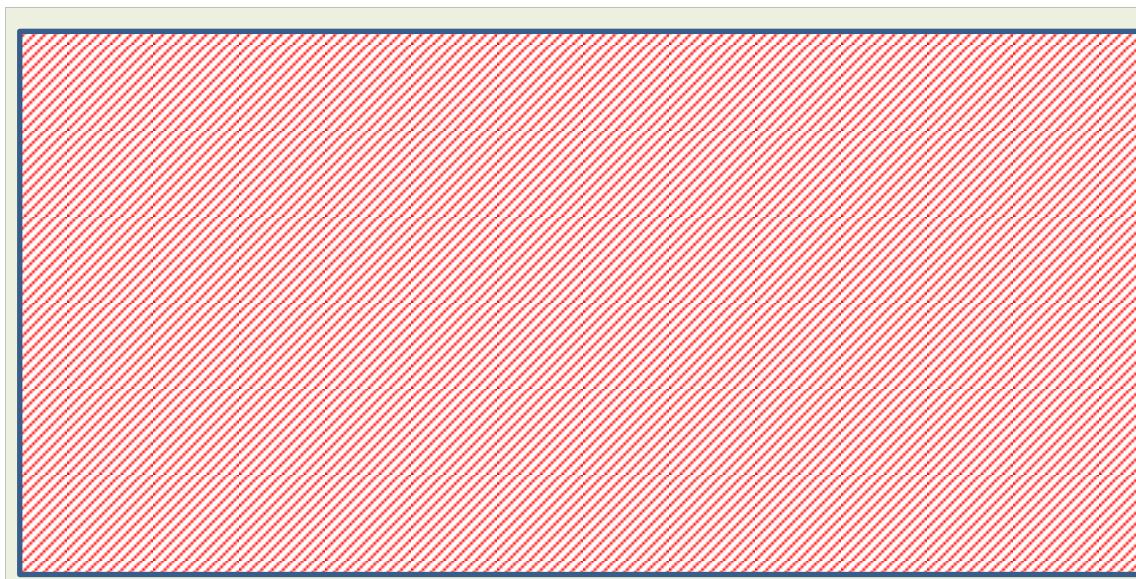


Таблица 32. Расчет соотношений между удельными арендными ставками для торговых помещений различных классов

Аре пом	
Аре пом	
Аре пом	
Соо коо	
Соо коо	
Соо коо	

**Таблица ■■■. Легенда**

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости от до раз.
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонение по стоимости до раза

**Пример пользования таблицей:**

Методология аналогична ранее приведенной.



Таблица 33. Корректировка на местоположение АС для торговых площадей класса «А» в Москве

Расстояние от центра, км.	Аналоги, км.
Объекты оценки, км.	



Таблица 34. Корректировка на местоположение АС для торговых площадей класса «В» в Москве

Расстояние от центра, км.	Аналоги, км.
Объекты оценки, км.	



Таблица 35. Корректировка на местоположение АС для торговых площадей класса «С» в Москве

Расстояние от центра к определенному объекту, км.	Аналоги, км.
Объекты оценки, км.	

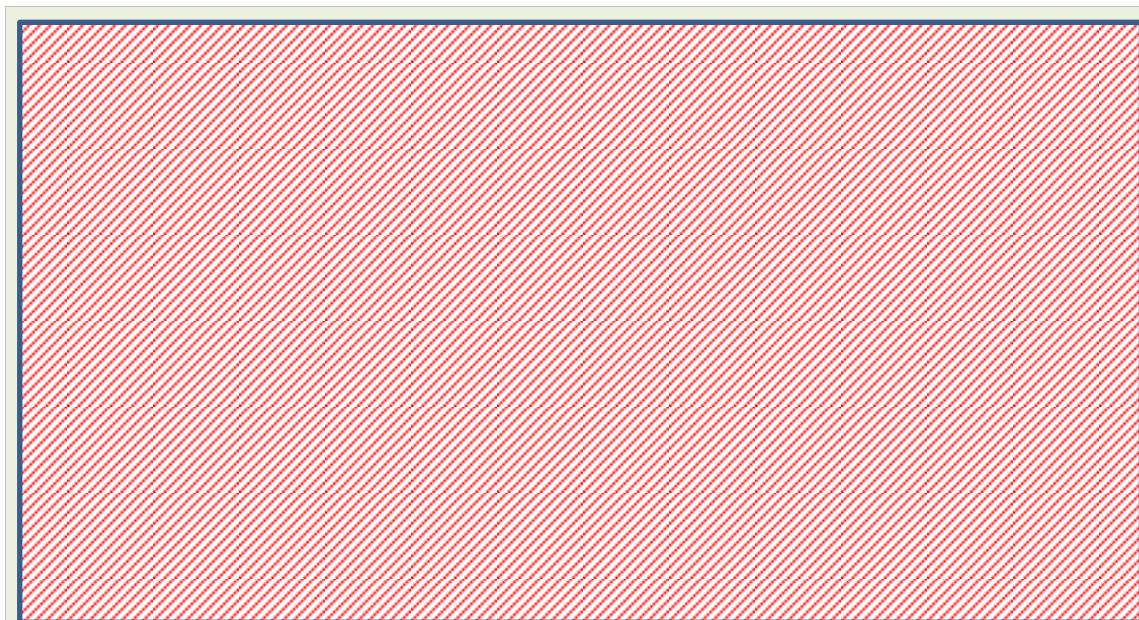
### **1.3.1.5. Москва. Стоимость прав собственности и арендные ставки для производственно - складских помещений различных классов.**

В Москве расположены производственно-складские комплексы по всей территории города. Существенные различия в стоимости помещений и арендных ставок не обнаружены. Выявлено влияние на стоимость и арендные ставки классов помещений, времени постройки и транспортной доступности.

### **1.3.1.6. Московская область. Стоимость арендных ставок для производственно- складских помещений различных классов («В,С»)**

Корректировка арендных ставок для производственно-складских помещений в Московской области

**Рисунок 29. Изменение арендных ставок для производственно–складских помещений в Московской области при удалении от МКАД**



**Таблица 36. Легенда:**

•	
•	
Н	
Н	



Таблица 36. Корректировка на местоположение АС для производственно-складских площадей класса «В-С» в Московской области

Расстояния от МКАД, км.	Аналоги, км. от МКАД
Объекты оценки, км. от МКАД	

### 1.3.2. Корректировки на масштаб (Москва)

#### 1.3.2.1. Москва. Арендные ставки на площади в торговых центрах класса «А-В»

Рисунок 30. Масштабный эффект для арендных ставок в торговых центрах класса «А-В»

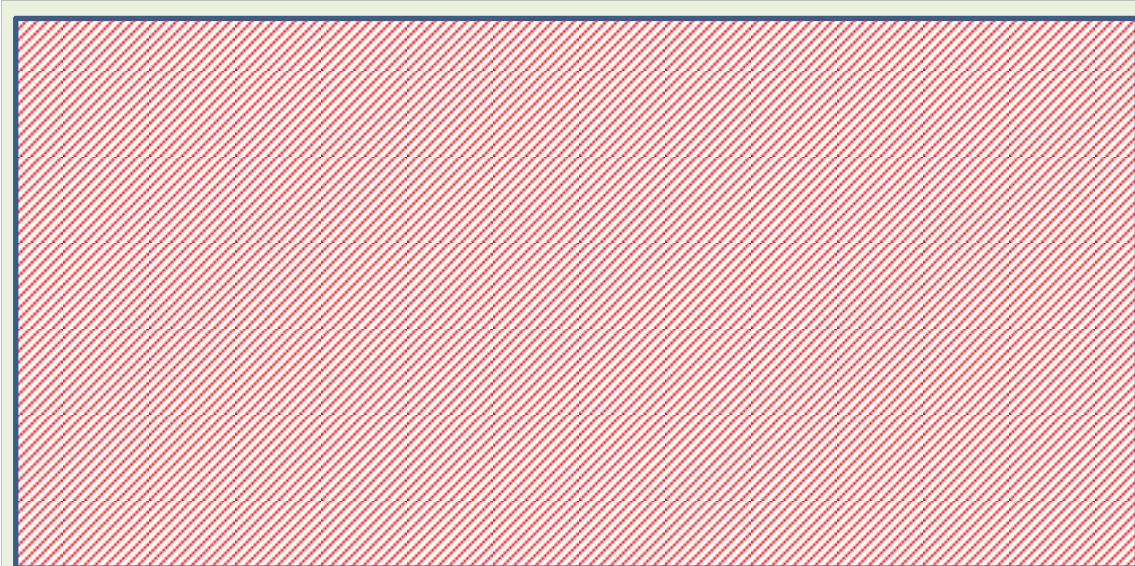


Таблица 37. Легенда:

- 
- 

Над

Над

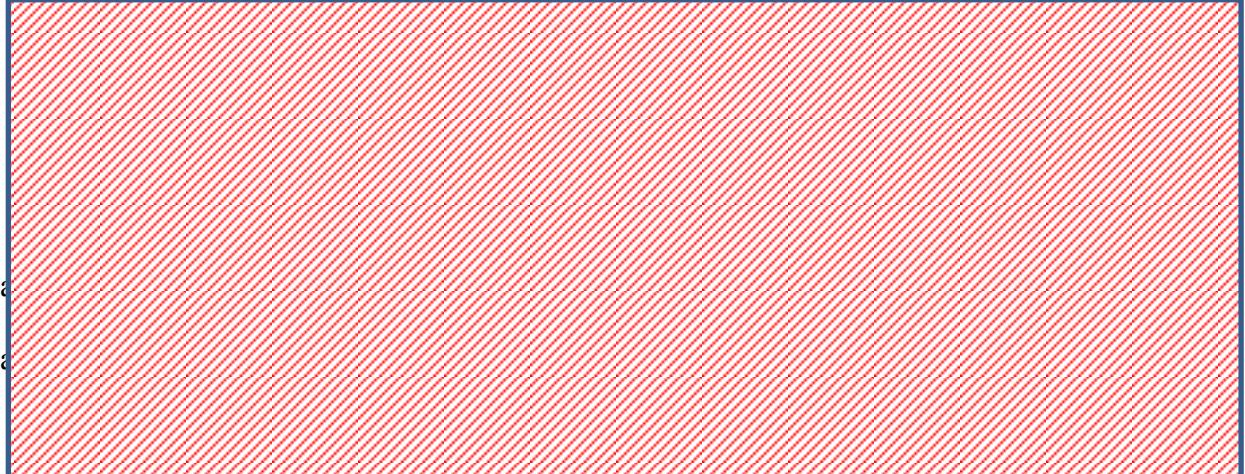




Таблица 37. Москва. Масштабный эффект для торговых площадей в торговых центрах класса «А-В»

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.
Объекты оценки, кв.м.	

### 1.3.2.2. Москва. Продажа офисных площадей в бизнес-центрах класса «А-В»

Рисунок 31. Масштабный эффект для офисных площадей класса «А-В» в Москве

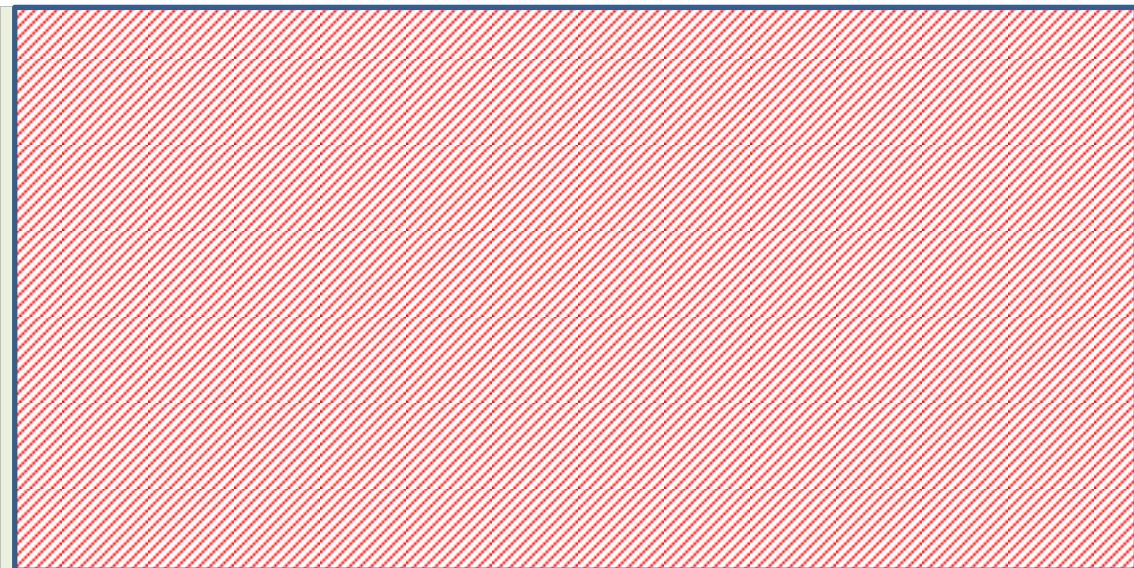


Таблица 38. Легенда:

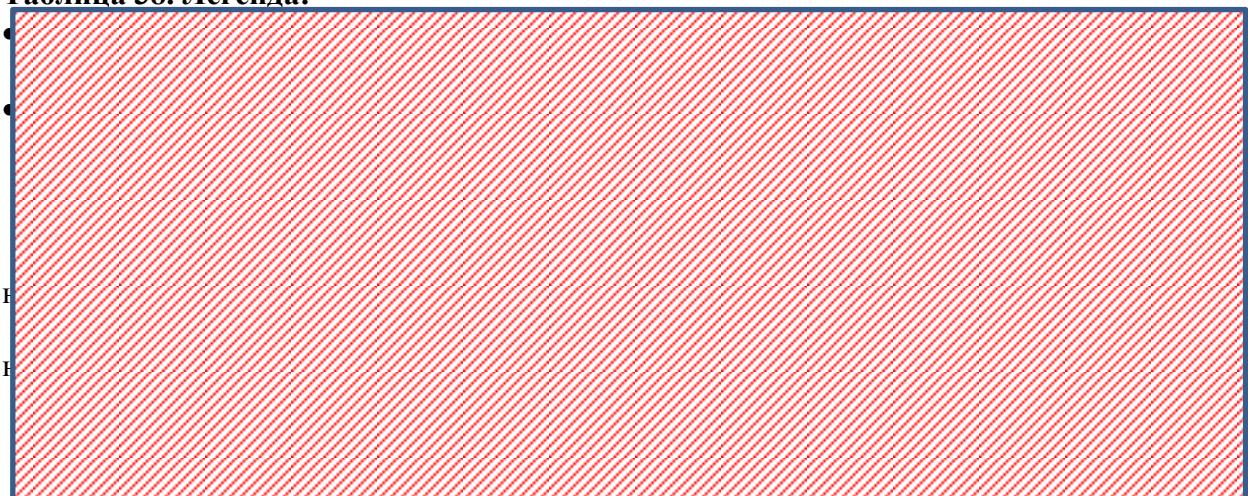




Таблица 38. Масштабный эффект для офисных площадей в бизнес-центрах класса «А-В» в Москве

Площадь, кв.м.	Объекты оценки, кв.м.

### 1.3.2.3. Масштабный эффект для офисных площадей класса «С» в Москве

Рисунок 32. Масштабный эффект для стоимости офисных площадей класса «С» в Москве

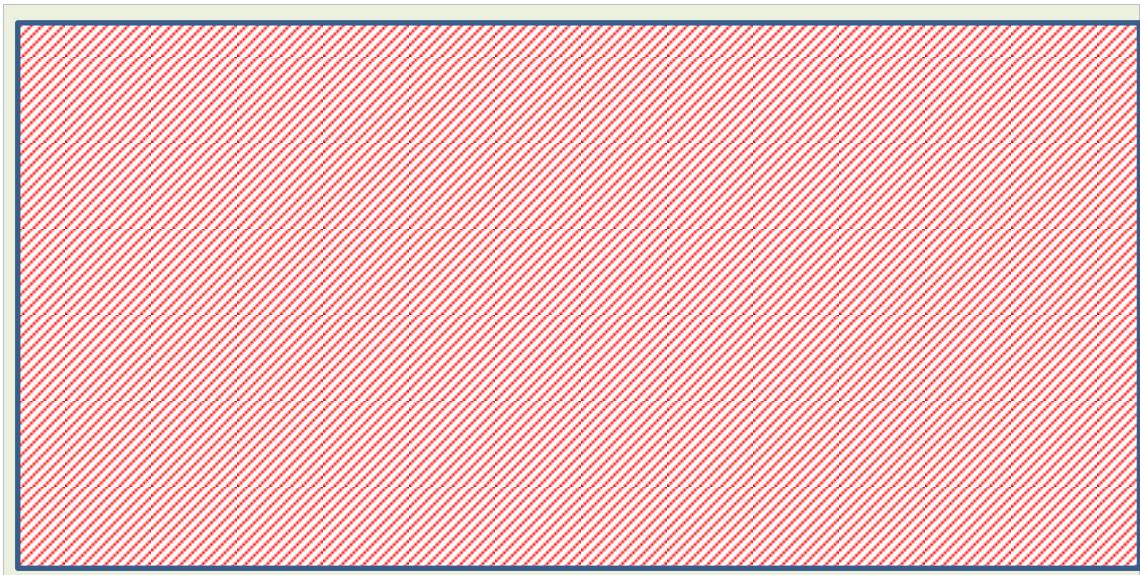


Таблица 39. Легенда:

•	
•	
H	
H	



Таблица 39. Москва. Масштабный эффект для офисных площадей класса «С»

Площадь, кв.м.	Аналогичные
Объекты оценки, кв.м.	

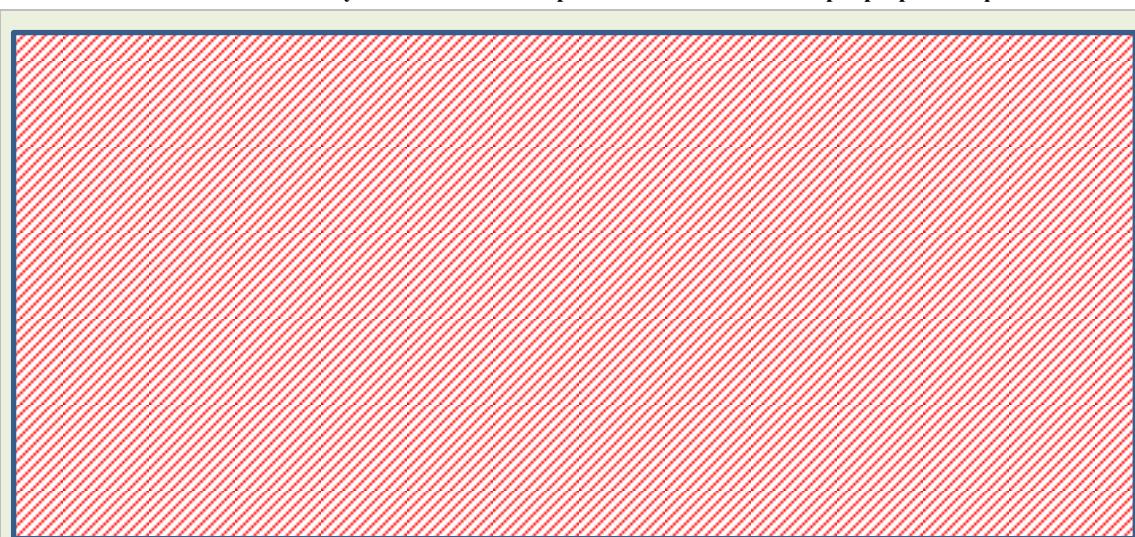
### 1.3.3. Корректировки на износы улучшений (Москва, Московская область)

Использование: Корректировка на износы улучшений связана с разницей между физическими износами улучшений и рыночной реакцией на величины этих износов. Применяется в условиях большого различия в физических износах аналога и объекта оценки при сравнительном подходе и расчете рыночных величин физических износов в затратном подходе для объекта оценки. Корректировка ограничена величиной износов, выше которых объекты коммерческой недвижимости не могут эксплуатироваться (■■%).

Расчет физического износа объектов недвижимости должен быть сопоставлен с реакцией рынков на эти износы. В результате исследовательских работ рассчитаны корреляционно – регрессионные связи между соотношением рыночной стоимости с износами (РС) и рыночной стоимостью без износов (РСо) и относительными величинами физических износов, определенных методом эффективного возраста.

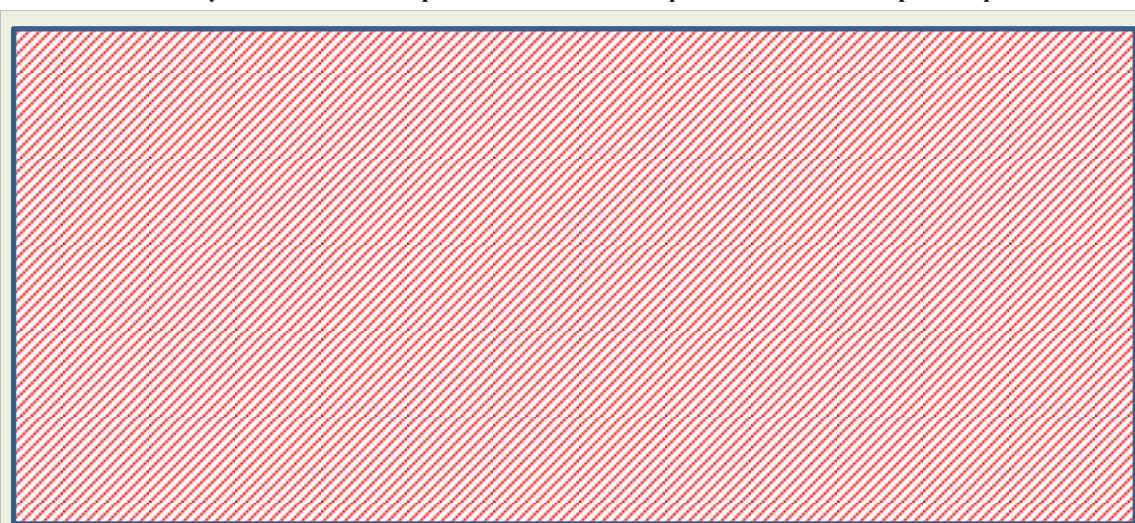
#### *Москва и Московская область. Квартиры.*

Рисунок 33. Изменение рыночной стоимости квартир с ростом физических износов



#### *Москва и Московская область. Офисные помещения*

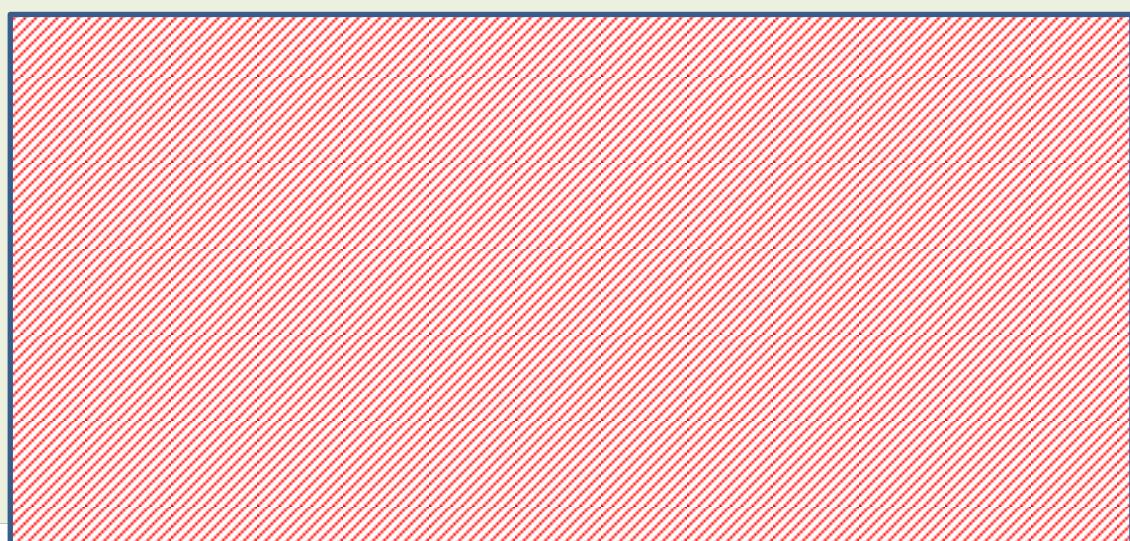
Рисунок 34. Изменение рыночной стоимости офисных помещений с ростом физических износов





## *Москва и Московская область. Торговые помещения*

Рисунок 35. Изменение рыночной стоимости торговых помещений с ростом физических износов



## *Москва и Московская область. Производственно-складские помещения*

Рисунок 36. Изменение рыночной стоимости производственно-складских помещений с ростом физических износов

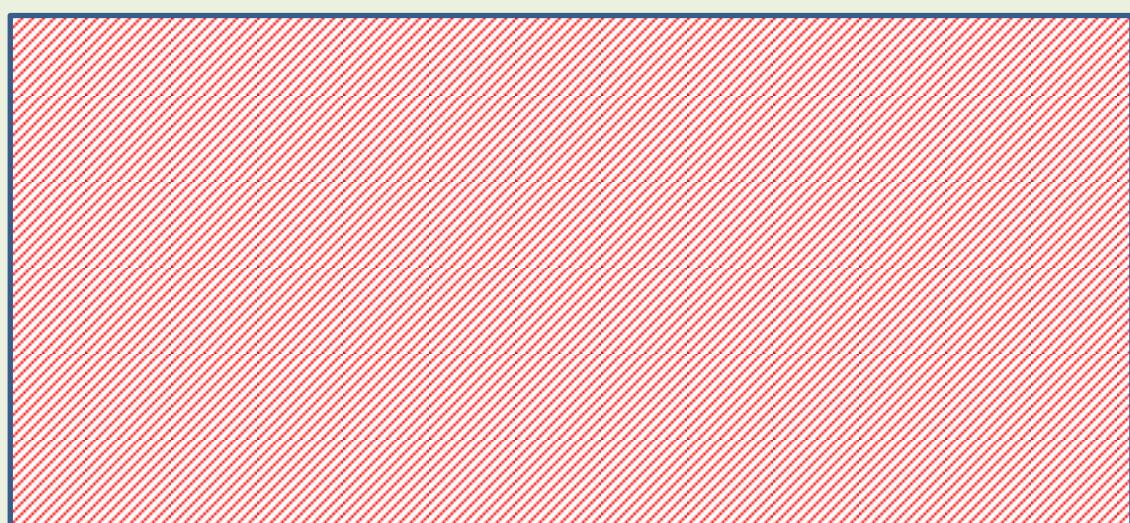




Рисунок 37. Общие графики изменения рыночной стоимости различных объектов недвижимости с ростом физических износов

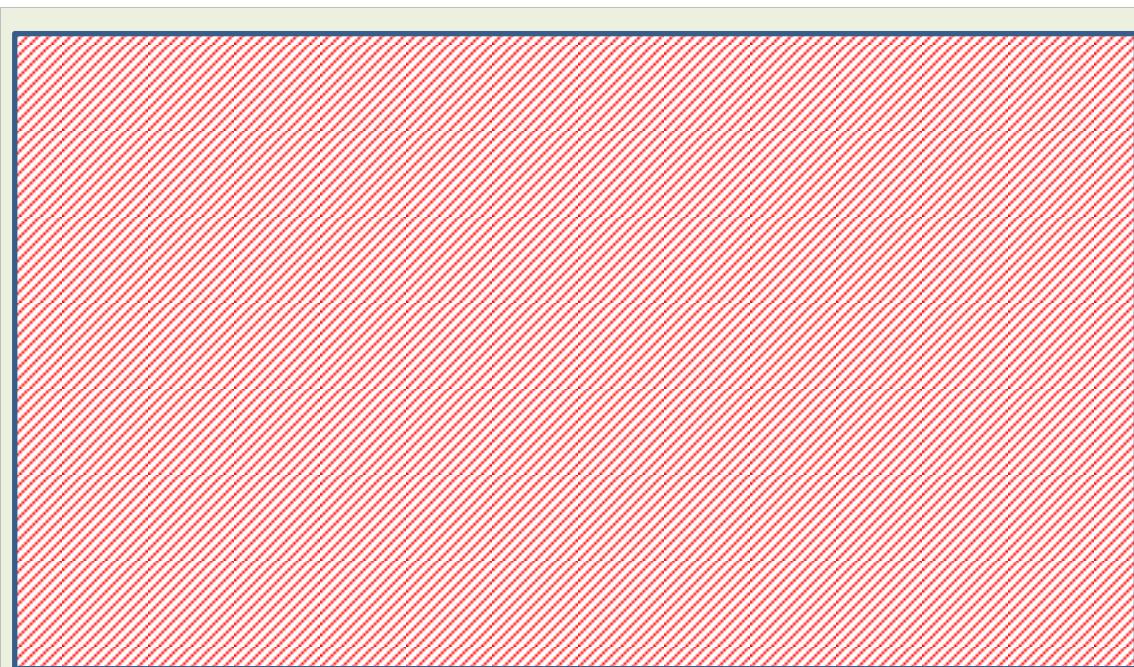




Таблица 40. Расчет корректировочных коэффициентов для различных видов коммерческой недвижимости для [ ] и [ ] гг.

Год	Формулы	R	Износ, о.е.и.
			Рынок имеет среднюю реакцию на рост физических износов производственных помещений.

### 1.3.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Киев, Германия, Венгрия, Чехия, Польша)

Таблица 41. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, доллар./кв.м. в год

№	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва, Санкт-Петербург, Киев, Германия, Венгрия, Чехия, Польша	1000	1200	1500

### 1.3.5. Различия между первичным и вторичным рынками купли-продажи а аренды коммерческой недвижимости (города РФ)

На основании проведенных исследований установлено различие в стоимостных параметрах между первичным (Ц█) и вторичным (Ц█) рынком квартир, загородных владений, офисных помещений. Для торговых помещений, ПСН, складских и производственных стоимостные различия не выявлены (могут находиться в пределах ошибки измерений).

Установлены различия в годовых ставках арендной платы (АС█ и АС█) для складских помещений класса «A», расположенных на территории Московской области.

Общий диапазон различий, выявленных в процессе исследований:

█, █...█, █ (в среднем █, █)



**Таблица 42. Различия между первичным и вторичным рынком продажи и аренды для объектов коммерческой недвижимости**

The image features a large rectangular area filled with a dense pattern of red diagonal stripes. This central red region is bounded by a thick blue border. To the left of this blue border, there is a vertical grey bar. The entire composition is set against a white background.

### 1.3.6. Квартиры. Корректировки на соотношение удельной стоимости $\square$ кв.м. общей площади в жилом здании по отношению к $\square$ кв.м. жилой площади квартиры

**Таблица 43. Соотношение удельной стоимости общей площади (Со) и стоимости площади квартир (Скв) в различных жилых домах**

The image features a large, solid red square centered on a white background. The red square is filled with a dense, diagonal hatching pattern consisting of thin, light red lines. This pattern creates a subtle gradient effect from top-left to bottom-right. To the left of the red square, there is a vertical column of approximately 20 small, square-shaped grey boxes arranged in a grid-like pattern. The entire composition is enclosed within a thin black rectangular border.

## **Использование данных таблицы:**

- при расчете общей стоимости жилого здания в Затратном подходе;
  - при подборе сходных по соотношению площадей аналогов в Сравнительном подходе.

**1.3.7. Корректировки на соотношение долей земельных участков, приходящихся на кв.м. общей площади жилых помещений для зданий различной этажности.**

**Пояснения:** для зданий различной этажности оптимальные нормативные площади земельных участков различаются. В нижеприведенной таблице представлены нормативные данные (для различных времен строительства зданий). Современная «точечная» застройка жилых комплексов меняет нормативные параметры в сторону



понижения, поэтому следует рассматривать оптимальную площадь земельных участков в привязке к каждому индивидуальному случаю наличия соседней «точечной» застройки.

**Таблица 44. Удельные показатели доли земельного участка, приходящейся на 1 кв.м. общей площади жилых помещений для зданий различной этажности /УПБС-1/**

A large red rectangular area with diagonal hatching, representing a redacted section of the document.

#### **1.4. ЗДАНИЯ-ПАМЯТНИКИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

#### 1.4.1. Корректировки для земельных участков (Москва)

Литературные источники – { } { }

- Алгоритм определения стоимости ЗУ под зданиями-памятниками культурного наследия заключается в определении стоимости прав на ЗУ коммерческого назначения, сходного с назначением здания-памятника (офисное, торговое, жилое и т.п.) и введение к полученной стоимости повышающего коэффициента Кзу;
  - Для прав аренды можно использовать Кзу = [■, ■];
  - Для прав собственности можно использовать Кзу = [■, ■];
  - Интерес представляет прямой расчет стоимости ЗУ под памятниками культурного наследия методом прямой капитализации, где можно заменить Кзу на прямой расчет коэффициента капитализации с введением дополнительных рисков на Престижность и Сервитут;
  - Для объектов культурного наследия, не являющихся зданиями при расчетах стоимости ЗУ возможно применение затратного подхода на базе метода затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры (представлены в Приложении).

#### **1.4.2. Диапазоны стоимости престижности. Факторы влияния при определении стоимости престижности**

## *Литературные источники – { }, { }*

Здания, как культурно - исторические памятники, могут рассматриваться как объекты недвижимости, имеющие сервитуты, обладающие престижностью и расположенные в привлекательных местах.

**Таблица 45. Диапазоны стоимости престижности**

Таблица 10. Диапазоны стоимости престижности

№ п/п	Степень престижности владения объектом – памятником	Диапазоны стоимости объекта – памятника	Диапазоны стоимости престижности



№ п/п	Степень престижности владения объектом – памятником	Диапазоны стоимости объекта – памятника	Диапазоны стоимости престижности

Где:

**C** – стоимость здания – памятника культурного наследия (с ЗУ);

**Саз** – стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником в аналогичном классе;

**PV (Сспец – Со)** – приведенные дополнительные эксплуатационные затраты;

**Сспец** – стоимость ремонтно – реставрационных работ;

**Со** – стоимость обычных ремонтных работ надлежащего класса;

**Сбв** - стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником, но более высокого класса (на один класс выше);

**Смакс** – максимальная стоимость зданий – аналогов, не являющихся памятниками культурного наследия в классе «А».

Таблица 46. Основные учитываемые факторы влияния при определении величины стоимости престижности

№ п/п	Факторы, влияющие на стоимость престижности	Параметры оцениваемого объекта	Балл

Набранная сумма баллов позволяет ранжировать диапазоны стоимости и престижности.



## 1.5. АВТОЗАПРАВОЧНЫЕ СТАНЦИИ (прибыль предпринимателя)

*Литературные источники – {█}.*

Стоимость АЗС в общем виде можно определить по формуле:

$$\text{САЗС} = \text{Vср} \cdot (\text{ЦАЗС} - \text{Цнефтебаза}) \cdot \text{Кпотерь} \cdot \text{Крегион} \cdot \text{М}$$

Где:

$\text{Vср}$  – среднегодовая прокачка топлива определенных марок;

ЦАЗС - отпускная цена топлива на АЗС;

Цнефтебаза - отпускная цена топлива на нефтебазе;

Кпотерь – коэффициент потерь;

Крегион – коэффициент, учитывающий региональное расположение АЗС;

М – мультипликатор.

Имеет место плотная корреляция стоимости АЗС со среднегодовой выручкой, объемом емкостей и количеством пистолетов.

Ниже представлены результаты исследований зависимости величины соотношения рыночной стоимости АЗС (**РС**) и стоимости строительства и оборудования новой АЗС (**РСо**) от комплексного показателя «Годовая выручка / (Объем резервуаров / Количество пистолетов)» (Мпрокачка )

Входные данные:

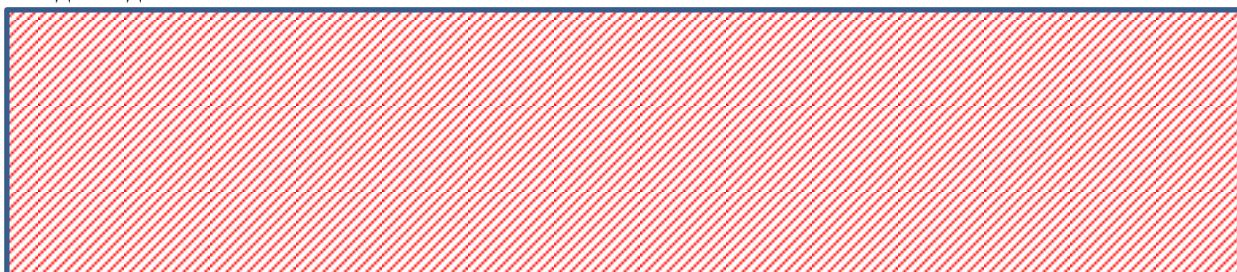
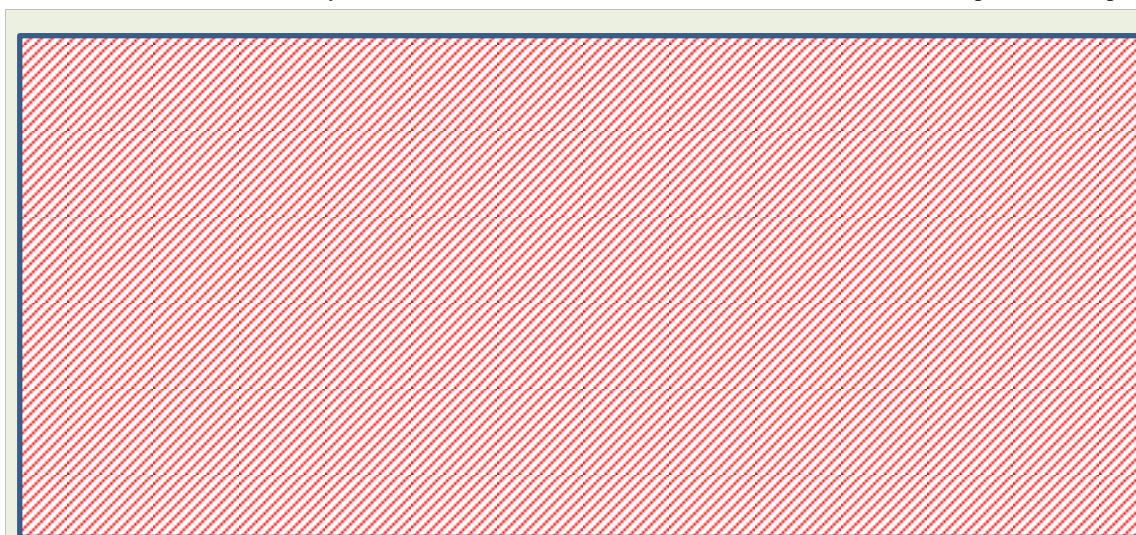


Рисунок 38. Изменение соотношения РС/РСо в зависимости от прокачки Мпрокачки



Уравнение линейной регрессии:

$$\text{РС} / \text{РСо} = [█, █] \cdot \text{Мпрокачка} - [█, █], \text{млн.руб.}$$

Коэффициент корреляции  $R = [█, █]$ .

Таблица 47. Прибыль предпринимателя в зависимости от прокачки

Мп млн.руб.	ПП
[█]	[█]

При величине **Мпрокачки** выше █ млн.руб.шт./куб.м. имеет место ПП (гудвилл).

АЗС с прокачкой ниже █ млн.руб.шт./куб.м. являются убыточными со внешним износом (бэдвиллом).

## 1.6. УЧЕТ ПП ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Москва, Московская область)

### *Литературные источники – 1.*

Ниже приведены результаты исследований зависимости доли ПП от степени готовности объектов. Исследования проведены для объектов на территории Москвы и Московской области.

Рисунок 39. Зависимость доли ПП для незавершенных строительством производственно-складских зданий от степени готовности объекта

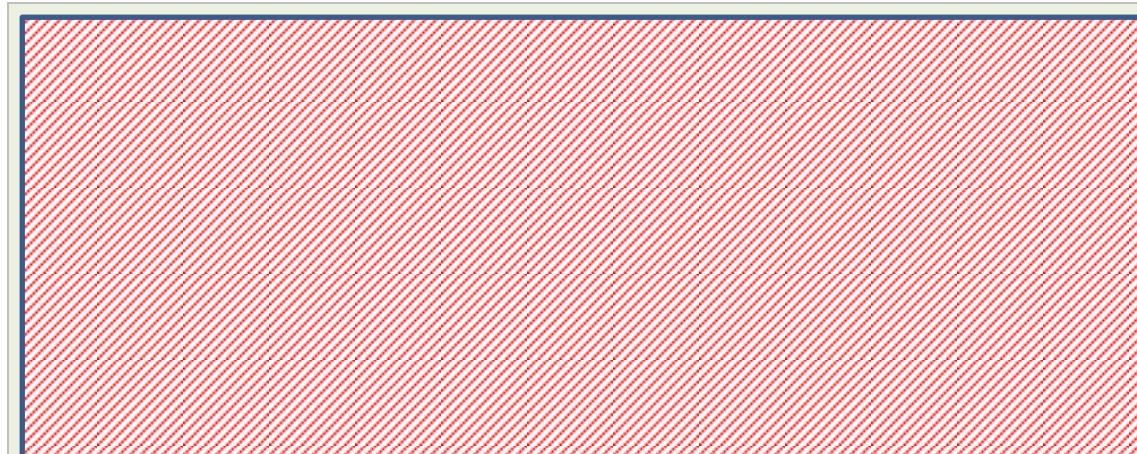


Рисунок 40. Зависимость доли ПП для незавершенных строительством офисно-административных зданий от степени готовности объекта

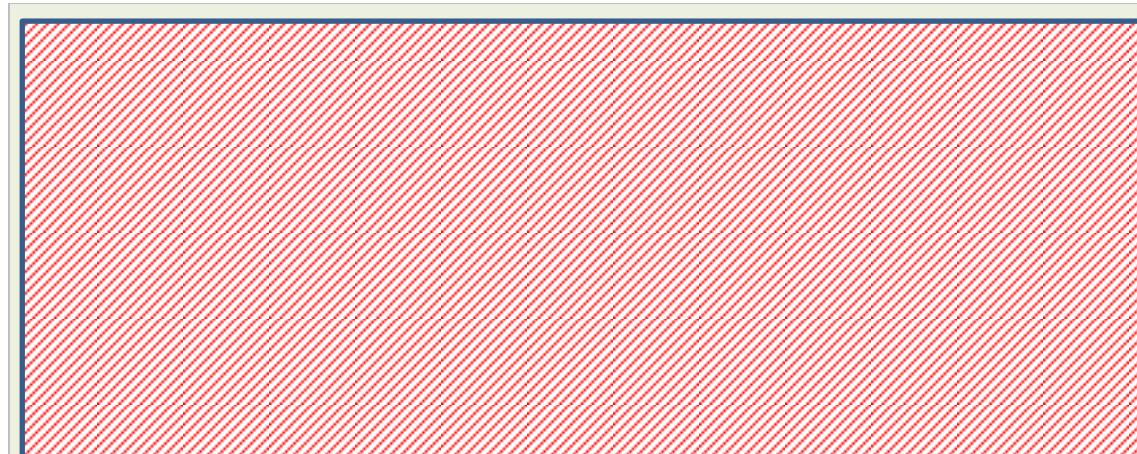
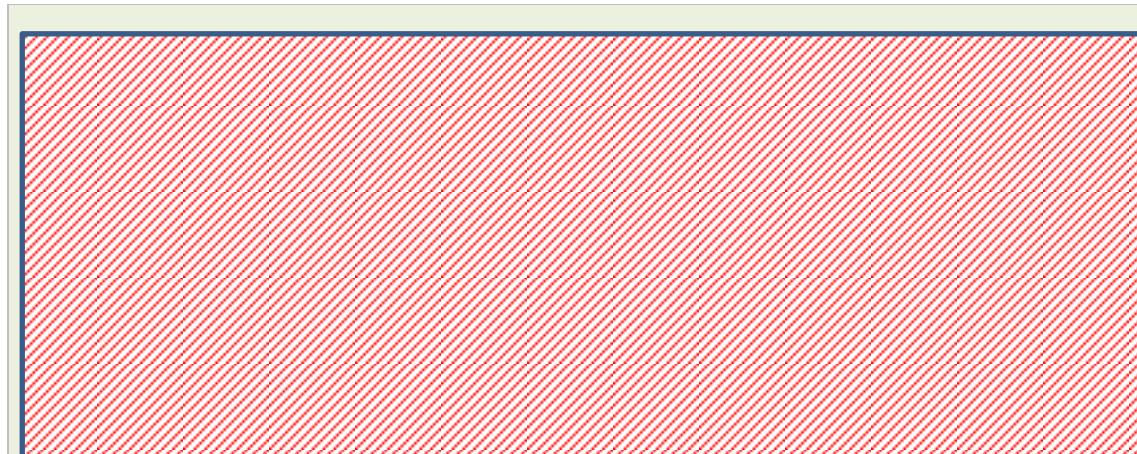
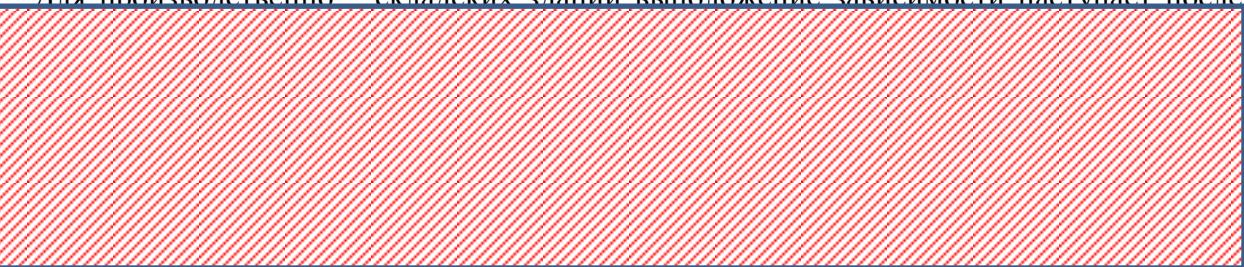


Рисунок 41. Зависимость доли ПП для незавершенных строительством торговых зданий от степени готовности объекта



Следует отметить различный характер роста учитываемой доли ПП.

Для производственно – складских зданий выполнение зависимости наступает после



## 1.7. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

*Литературные источники – {█}.*

Таблица 48. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии, западной Европы и США

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
Б										
Е										
К										
М										
Р										
С										
С										
к										
г										
М										
—										
В										
Г										
П										
Р										
Т										
Т										
У										
С										
с										
г										
М										
о										
Б										
Г										
И										
И										
К										
Л										



Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

## **1.8. ВРЕМЯ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ И РФ. МОДЕЛЬ РАСЧЕТА ЛИКВИДНОСТИ КВАРТИР В ГОРОДАХ РФ.**

Под временем ликвидности Актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Методика определения времени ликвидности приведена в работе [1].

Источниками информации служили как периодические издания (Недвижимость и цены, Из рук в руки и т.д.), так и сайты сети Интернет ([www.rieltkazna.ru](http://www.rieltkazna.ru), [www.a-kmv.ru](http://www.a-kmv.ru), [www.ukrfc.ru](http://www.ukrfc.ru), [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [www.sovetrielt.ru](http://www.sovetrielt.ru), [www.anfeodal.ru](http://www.anfeodal.ru), [www.tulapressa.ru](http://www.tulapressa.ru) и т.д.)

В обобщающей таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями оферт.

Таблица 49. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам



№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.

Для квартир:

Основными превалирующими факторами, влияющими на сроки экспозиции, являются:

- покупательная способность населения;
  - сегмента рынка (количество комнат).

Важными факторами являются:

- класс здания (A, B, C, D);
  - расположение на этаже.

Дополнительными факторами являются:

- местоположение (экология, расположение в городе, транспортная доступность, дворовая территория и парковки);
  - темп роста стоимости в сегменте квартир (был важен до [ ] года, в [ ] г. - важен для сдачи в аренду);
  - срок подготовки документов и т.п.

Модель расчета времени ликвидности квартир основана на ранжировании факторов:



Таблица 50. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ

№				Коэффициенты	Параметры	



**Таблица 51. Корректировочная таблица**

Пример использования модели расчета.

В столбце «Параметры примера расчета» задаются расчетные параметры.

В соответствии с расчетными параметрами в столбцах «Коэффициенты умножения в зависимости от рангов» размещаются цифры (█ – для Покупательной способности, Количество комнат, Класс здания; █,█ – для расположения на этаже, █,█ – для характеристик местоположения).

В строке «Итого» рассчитываются суммы по столбцам рангов.

В строке «Расчетная сумма» производится перемножение строки «Итого» на соответствующие коэффициенты умножения.

В строке «Вес от максимума» производится деление «Расчетной суммы» на «Возможный максимум».

В строке «Срок реализации для расчетного объекта» записывается величина времени (лет, мес.), найденная по Корректировочной таблице.

## 1.9. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**Таблица 52. Учет НДС при оценке объектов недвижимости**

№ п/п	Объекты сделок	Обоснование	Налогообложение
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			



## 1.10. ОТРЫВКИ ИЗ ОТЧЕТОВ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

### 1.10.1. Определение величины внешнего износа по соотношению реальной и проектной загрузки здания (оценка здания ФОК - Затратный подход)

*(Целью представления данного отрывка из отчета является демонстрация возникновения внешнего износа для здания ФОК, рассчитанного под определенную пропускную способность, в условия, не позволяющие достичь эту пропускную способность – Ред.)*

*Отрывок приводится в сокращенном виде.*

*Сделка проведена.*

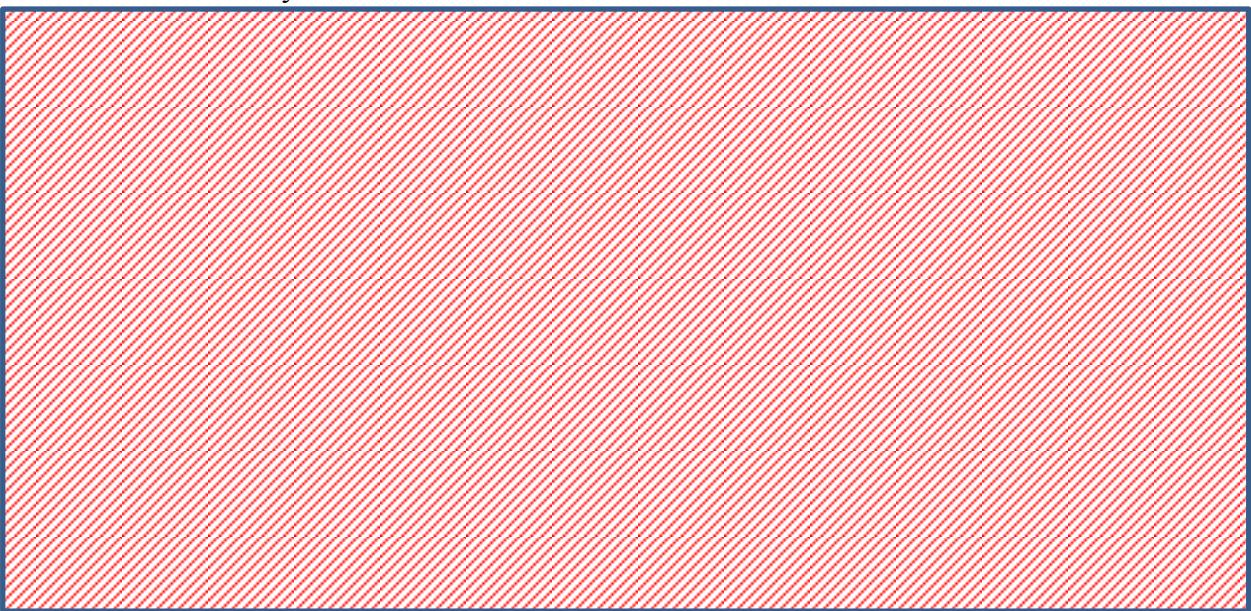


Таблица 53. Описание характеристик здания ФОК

Адрес (идентификация объекта)	
Ст	
Об	
Ха	
На	
Уд	
Бл	
Ха	
Ок	
На	
Общ	
Ин	
Го	
На	
Ко	
По	
Об	
Ст	
Пл	
Фу	
Общ	
Пл	
Пл	
Въ	
Пл	
Въ	
Ос	
Ос	
Фу	
Ка	
Ма	

Адрес (идентификация объекта)	
M	
M	
П	
К	
П	
О	
В	
В	
И	
Ф	
И	
Д	
Б	
Они	
В	

**Внешний износ ФОК** обусловлен местоположением объекта и сопровождается снижением дохода в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении, настолько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.



#### 1.10.2. Подбор расценок для определения стоимости замещения дворцового здания (загородное владение – Затратный подход).

*(Целью представления данного отрывка из отчета является демонстрация разбивки сложного здания дворца на определенные зоны и подбор расценок для каждой зоны с ориентацией на сравнимые объемы подобранных аналогов-заместителей по сборникам Ко-Инвест и УПВС. Подбор стоимости отделки произведен по рыночным данным путем статистического анализа стоимости по аналогам-заместителям с отделкой и без отделки – Ред.)*

*Отрывок приводится в сокращенном виде.*

*Сделка проведена.*



Оцениваемое здание жилого дома (дворца) является комплексом определенных зон, подбор расценок для каждой зоны может осуществляться дифференцированно. В здании находятся: банно-тренировочная зона, зона питания, музей, жилая зона, входная группа (колоннада, лестницы и пр.).

Предпосылки расчета:

- Основное здание рассчитывается с использованием укрупненных расценок, учитывающих степень готовности конструкционных элементов;
- Индивидуальное проектное решение рассчитывается для всего здания в привязке к его зонированию;
- подбор расценок осуществляется с использование сборников укрупненных расценок при подборе сравнимых объемов аналогов – заместителей;
- ценоповышающие коэффициенты определены с использованием данных, приведенных в сборниках «Индексы цен в строительстве» (Ко-Инвест).

Представленные архитектурно – строительные решения здания позволяют рассчитать строительные объемы и площади по каждому этажу здания и скорректировать общие строительные параметры.

Идентификация конструкционных элементов и степень их готовности произведена при визуальном осмотре помещений с фотофиксацией.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС [■-■.■] с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы, обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор.

Подбор зданий-аналогов производится посредством поиска здания-представителя конкретной отрасли (подотрасли), наиболее близкого по функциональным характеристикам к оцениваемому зданию. В случае отсутствия подходящего здания-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям других отраслей или о зданиях межотраслевого применения.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки базовых справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по



зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Таким образом, корректирующие показатели объединяются в две группы:

- первая группа – поправки, выраженные в куб.м. объема здания (+ увеличение, – уменьшение);

- вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Поправка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению сборников Ко-Инвест.

**(описание поправок и корректирующих коэффициентов на изменение цен в строительстве не приводится)**

$K_{пп}$  - корректирующий коэффициент учёта прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

При учёте прибыли предпринимателя использованы результаты исследований проведённых ООО «Научно-практическим Центром Профессиональной Оценки» в ноябре [ ] г. и опубликованных в Справочнике расчётных данных для оценки и консалтинге (СРД) №[ ], на стр. [ ].

Согласно приведённому исследованию прибыль предпринимателя для элитных загородных владений, расположенных на удалении [ ]- [ ] км. от МКАД по Рублёво-Успенскому и Новорижскому шоссе, составляет [ ]%.

Для административно-офисных помещений, расположенных на удалении [ ]- [ ] км. от МКАД, составляет [ ]%.

Для производственных помещений, расположенных на удалении [ ]- [ ] км. от МКАД, составляет [ ]%.

Прибыль предпринимателя для коммуникаций, благоустройства территории не учитывалась, т.к. при продаже, совместно реализовываются здания и коммуникации к ним подведённые. Ни один здравомыслящий покупатель не будет приобретать здания отдельно от коммуникаций, после чего заново их (коммуникации) прокладывать.

Соответственно, при продаже зданий с коммуникациями, прибыль предпринимателя, учитываемая при расчёте рыночной стоимости здания, относится как к зданию, так и к коммуникациям, подведённых к объекту. Поэтому прибыль предпринимателя для коммуникаций и благоустройства территории отдельно не учитывается (иначе будет двойной учёт ПП) и составляет [ ]%.

Ниже в таблицах приведены расчёты затрат на замещение жилого дома (корпус №[ ]). В таблице вычисляется стоимость строительства (согласно произведённому зонированию объекта) дома без учёта стоимости отделки. Далее в таблице определяется рыночная стоимость отделки, которая прибавляется к полученной стоимости строительства дома, без учёта стоимости отделки.



Таблица 54. Расчёт стоимости строительства жилого дома без отделки

Стоймость без отделки	
III	
НДС	
Кудор.	
Кор. на высоту	
Корректировка на плошадь.	
Уд.вес окон, дверей, полов, огледелки	
Ед.изм	
Расценка, руб./куб.м.	
Высота аналога, м.	
Площадь аналога, кв.м.	
Класс	
КС	
Шифр	
Сборник расценок	
Строительный объем, куб.м.	
Площадь, кв.м.	
Зоны	
№п/п	



Таблица 55. Расчёт стоимости отделки жилого дома по рыночным аналогам-заместителям

№п/п	Информация	Площадь ЗУ	Площадь	Стоимость предложения с	Стоимость ЗУ, руб.	Удельная	Местоположение
1							



### 1.10.3. Вариант сравнительного подхода для комплекса производственно-складских зданий

*(Целью представления данного отрывка из отчета является демонстрация проведения корректировок для производственно-складских комплексов без выделения стоимости ЗУ. Применение представленного алгоритма решения возможно только в отдельных случаях при оценке ориентировочной стоимости объекта – Ред.)*

*Отрывок приводится в сокращенном виде.*

*Сделка проведена.*

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнительных продаж.

Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод к оценке объекта предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, используется ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта - заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемых помещений, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных Internet.

Скрин-шоты аналогов приведены в конце настоящего раздела.

На рынке присутствуют предложения по продаже заводских и производственно - складских комплексов, аналогичных оцениваемому, поэтому для рассматриваемого имущественного комплекса недвижимости были использованы рыночные аналоги.

#### **ОЦЕНКА КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ**

Подбирались аналоги:

- расположенные на территории Тульской и Московской области;
- имеющие несколько зданий;
- с расположением, удаленном от крупных центров;
- с классом, не ниже «С»;



- построенные после 1980 – 1990 гг.;

Информация по подобранным аналогам приведена в конце Главы.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за █ кв. м общей площади.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Переданные права;
- Функциональное назначение объекта;
- Условия финансирования;
- Условия продажи (чистота сделки);
- Время продажи;
- Местоположение;
- Торг;
- Площадь;
- Капитальность зданий;
- Оснащенность инженерными системами и коммуникациями;
- Техническое состояние и уровень отделки помещений.

### **Выбор сопоставимых объектов**

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия продажи и финансирования сделки не требуется.

Подбирались аналоги с идентичными правами (собственность) и функциональным назначением.



Таблица 57. Аналоги и объект оценки.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Местоположение		г Воскресенск	Воскресенский р-	Тульская обл.	Тула Веневское	Тульская обл.	Тульская обл., г.
Д							
Фото							
Передавае помощь							
Общая пло щадь							
Права							
Стоимость с тандартов							
Р							
Функции назначения							
Год постро ения							
Удельная руб							
Передавае земельны							
Тип							
Источник							
Контактн							
Решение использова сравнени							
Коррекц упорядочен							
Скоррек удельная руб							
Коррекц масштаб							



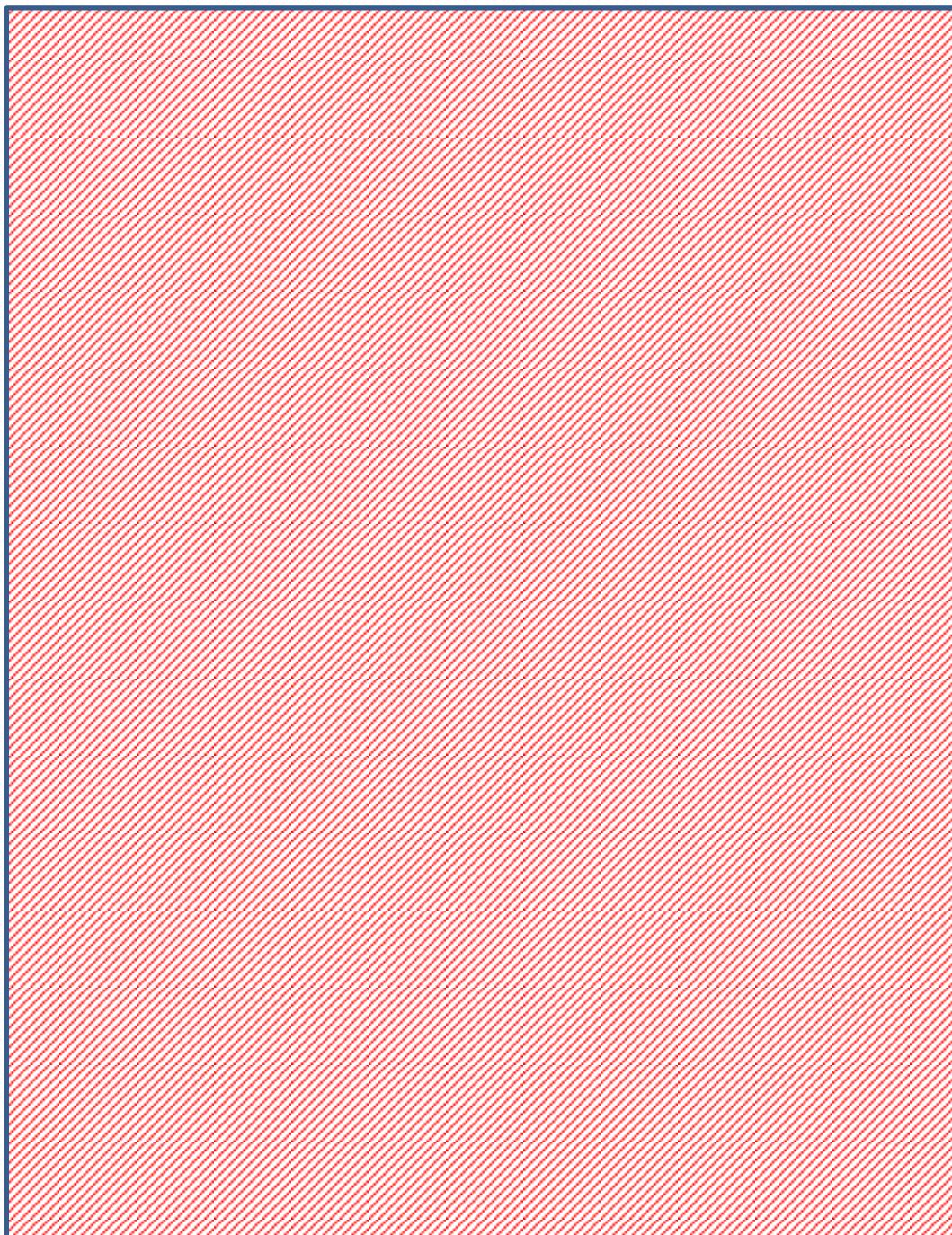
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Скорость вращения удельная							
Коррекция							
Скорость вращения удельная							
Средний расход топлива							
Стоимость топлива							
Стоимость топлива							



Для подобранных аналогов были использованы следующие корректировки:

Корректировка на торг. Цены предложения на рынке отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Корректировка на торг принята на среднем уровне для производственно-складских зданий класса «С»<sup>1</sup>.

Рисунок 42. Копия исходной информации по выбору скидки на торг



Для производственно-складских зданий принята корректировка в привязке к Московской области на уровне █,█%.

<sup>1</sup> Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД-13, 2013, ООО НЦПО, ([www.crcpa.ru](http://www.crcpa.ru))

Корректировка на время продажи. Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости. В данном случае, корректировка не вводилась, т. к. объекты сравнения были выставлены на рынок в сентябре-декабре [REDACTED] г., что является актуальным по отношению к дате оценки – [REDACTED]. [REDACTED] г.

Корректировка на площадь. Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. При подборе аналогов их площадь различалась с объектом оценки, поэтому корректировка на площадь может производиться для зданий на базе информационных данных<sup>2</sup>.

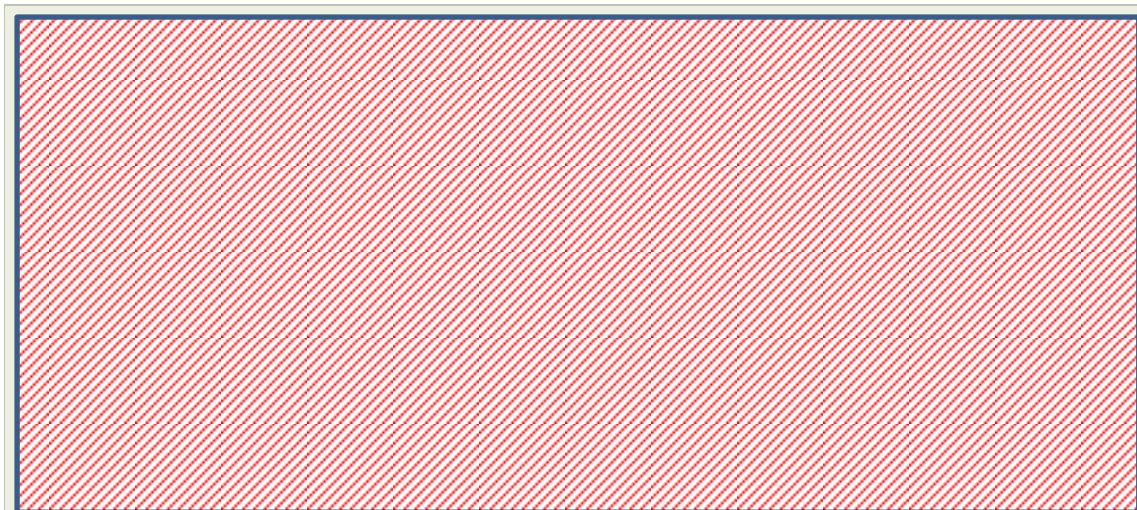
Таблица 58. Обобщенные уравнения зависимостей для различных площадей осредненные

Назначение	[REDACTED]
Площадь	[REDACTED]
Производственное	[REDACTED]
Складское	[REDACTED]
Офисное	[REDACTED]

Однако, в нашем случае оцениваются не здания, а комплексы объектов недвижимости производственно-складского типа.

На базе представленных аналогов по Московской и Тульской области сделан анализ изменения стоимости в привязке к площади комплексов.

Рисунок 43. Снижение стоимости в зависимости от площади зданий



Регрессионное уравнение:

Удельная стоимость = [REDACTED] – [REDACTED] Площадь комплекса

$$R_s = [REDACTED], [REDACTED]$$

Расчет корректировок

Таблица 59. Корректировки для аналогов

Название	Площадь	Удельная стоимость	Коэффициент коррекции	Корректированная стоимость
Аналог 1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Аналог 2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Аналог 3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Аналог 4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Аналог 5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

<sup>2</sup> Яскевич А.Е. Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости. [www.crcpa.ru](http://www.crcpa.ru)



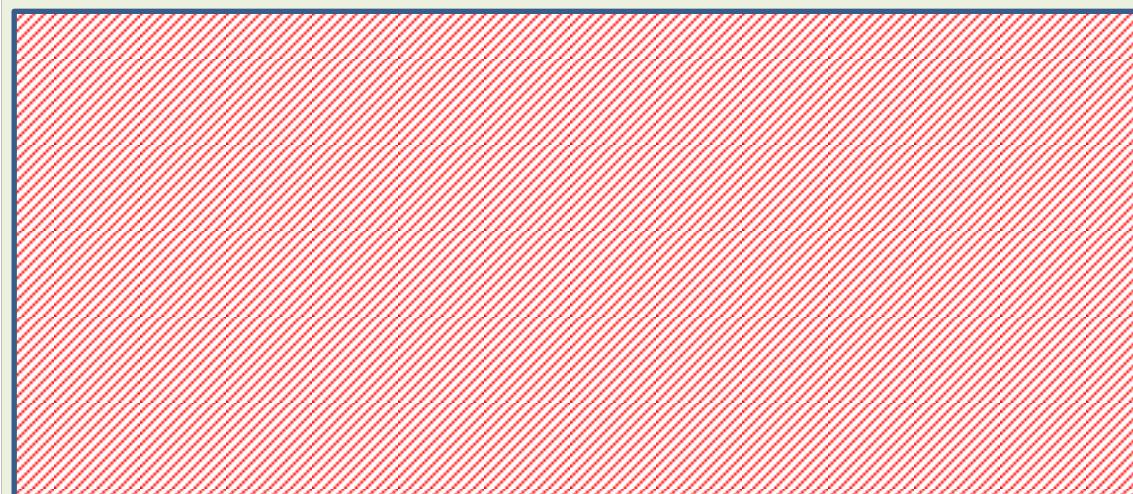
## Корректировка на техническое состояние и износы.

Оцениваемые здания построены и реконструированы в недавние периоды времени.

Аналоги имеют различные степени технических состояний, но представлены сходными конструкционными системами, имеющими разные периоды экономической жизни. Корректировка производилась с использованием корреляционно – регрессионных связей.

На базе представленных аналогов сделан анализ изменения стоимости в привязке к площади комплексов.

**Рисунок 44. Изменение удельной стоимости комплексов в зависимости от годов постройки**



**Таблица 60. Расчет корректировок на износы**

Наименование	Год стр.	Удельная стоимость	Расчетная удельная стоимость	Корректировка
Аналог				
Объект				

средний год постройки

## Корректировка на капитальность.

Нормативные поправки приводятся на базе «Общей части к УПВС» и отдельных сборников УПВС (№■).

**Таблица 61. Коэффициенты перехода по группам капитальности для производственных зданий  
(Общая часть к УПВС)**

Группа капитальности по сборнику	Группы				
	I	II	III	IV	V

По уровню капитальности здания аналогов приближаются к оцениваемому зданию, поэтому корректировки нецелесообразны.

Корректировка на конструкционные элементы и оснащенность инженерными сетями и коммуникациями. Данная корректировка связана с наличием у объекта оценки и объектов-аналогов всех необходимых систем оснащенности зданий (сходные конструкционные



элементы, электроснабжения, водоснабжения, отопления и канализации). Расчет корректировок производится с учетом удельных весов отсутствующих, отремонтированных и замененных элементов. Объект и аналоги обеспечены полным комплексом инженерных сетей, поэтому корректировка нецелесообразна.

Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса производится в табличной форме (приведена выше по тексту).

Стоимость недвижимого имущества без НДС:

[REDACTED] руб.

**Двести пятьдесят миллионов двести тридцать семь тысяч [REDACTED] руб.**



## 2. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ

### 2.1. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок

*Литературные источники – {█}.*

Использование: в затратном и сравнительном подходе.

Большинство оценщиков при проведении расчетов в затратном подходе использует базовую стоимость для начисления износов в виде средней по прайс-листам предприятий изготовителей и дилеров без учета коэффициентов перехода на вторичный рынок, что ведет к завышению уровня физических и функциональных износов.

Ниже приведены результаты отдельных исследований коэффициентов перехода на вторичный рынок.

Таблица 62. Рыночные данные по коэффициентам перехода объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Коэффициент перехода на вторичный рынок
<b>Торговое оборудование</b>		
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

## 2.2. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке РФ

Использование – в Сравнительном подходе при оценке МиО

Таблица 63. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования				
		СРД-[ ноябрь г.]	СРД-[ май г.]	СРД-[ ноябрь г.]	СРД-[ май г.]	СРД-[ ноябрь г.]
1.	Ле					
2.	Гр					
3.	Ле					
4.	Гр					
5.	Ко					
6.	М					
7.	М					
8.	М					
9.	Те (с)					
10.	Те					
11.	Ду					
12.	М					
13.	До					
14.	Ко					
15.	Га					
16.	О					
17.	Ку					
18.	Во					
19.	Ре					
20.	Ф					
21.	Си					
22.	Бе					
23.	Ст					
24.	Ст					
25.	Ба					
26.	Я					
27.	Ли					
28.	Тр					
29.	Тр					
30.	Тр					
31.	М					
32.	Ко					
33.	Ш					
34.	П					
35.	Ки					
36.	Зу					
37.	М					
38.	Тр					
39.	Э					
40.	То					
41.	Си					
42.	М					
43.	Э					

№ п/п
44. Со
45. Со
46. Ве
47. Ги
48. Бе
49. Ло
50. Час
51. Сп
52. На
53. Ка
чл
54. Ф
55. Пр
ка
56. Ш
57. О
58. Ер
59. Ва
60. Ход
61. Др
62. М
63. Ли

Коэффициенты уторгования, относящиеся к нематериальным активам, приведены в общей таблице для МиО ввиду их небольшого количества



### 3. ОБЪЕКТЫ, СВЯЗАННЫЕ С НЕМАТЕРИАЛЬНЫМИ ФАКТОРАМИ ВОЗДЕЙСТВИЯ

#### 3.1. Сроки полезного использования программ для ЭВМ

*Литературные источники – { }.*

Реальная экономическая жизнь различных программ для ЭВМ связана с их полезностью для решения различных задач.

Таблица 64. Сроки полезного использования программ для ЭВМ

№ п/п	Наименование	Срок, лет
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		

Для целей налогообложения в СНГ применяются сроки [ ] и [ ] лет жизни программного обеспечения.

#### 3.2. Вклады ФОТ с начислениями в структуру среднеотраслевой себестоимости

Таблица 65. Ориентировочные вклады ФОТ с начислениями в структуру себестоимости

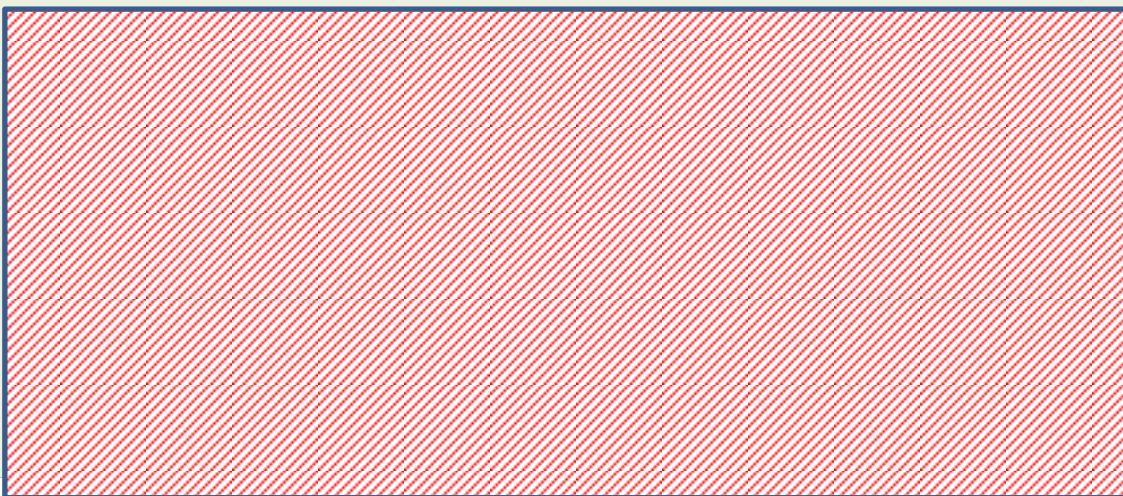
№ п/п	Отрасль	Удельный вес зарплаты с
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		

(значения в скобках) – большие разбросы данных

[ ] – мало данных

### 3.3. Стоимости проектных решений для загородных жилых домов в привязке к площади

Рисунок 45. Зависимость стоимости индивидуального проекта загородного владения от площади здания



Получена регрессионная зависимость:

Стоимость = -■,■ ■ Площадь ■ + ■,■ ■ Площадь – ■ ■,■ руб.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При работе над СРК - 2014 г. осуществлен анализ стоимости объектов недвижимости, машин и оборудования, нематериальных активов. Анализ проведен как на основе последних публикаций статей, СРД-13, так и с учетом мониторинга информационных данных сборников недвижимости и сайтов сети Интернет. Результатами анализа являются рыночные корректировки, востребованные при расчетных операциях в отчетах по оценке и консалтинге. В большей части настоящий сборник ориентирован на Центральный регион РФ (Москва, Московская область), отдельные корректировки затрагивают иные регионы.

Ограниченный объем сборника (около 100-110 стр. для удобства тиражирования) не позволяет поместить большое количество информации в одном номере, поэтому в следующих номерах сборника информация будет обновлена и дополнена. Подготовкой сборника занимается команда профессиональных оценщиков, поэтому в следующих выпусках не исключено появление новых разделов.

По мнению авторов, изменение рыночной ситуации на территории РФ диктует необходимость осуществления отдельных мониторингов с интервалом не менее 1 года, что позволит отслеживать динамику расчетных параметров.

Сборник преследует, в основном, три цели:

- представление в едином сборнике последних данных по исследованиям рынков на основе достоверных информационных данных;
- ознакомить заинтересованных лиц со значениями расчетных корректировок в формульном и табулированном виде для снижения трудоемкости производства оценочных и консалтинговых работ;
- ознакомить практикующих специалистов с примерами практического применения расчетных корректировок для расширения возможностей специалистов;

Коллектив авторов благодарит специалистов за оказанное внимание к настоящей работе и надеется на продолжение общения.



## ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НППО"

1. Следует отметить, что сбор информационных данных по отдельным городам РФ достаточно трудоемок. В связи с этим коллектив разработчиков "Сборника рыночных корректировок" намерен сотрудничать с региональными оценщиками в части получения таковых данных на взаимовыгодной основе (практика показала, что некоторые оценщики предпочитают получить сборник в электронном виде).

2. В связи с инфляцией цена номеров сборника будет незначительно увеличиваться. Периодичность выпуска сборника планируется 1 раз в год, поэтому ООО "НППО" предлагает годовую подписку на следующий сборник на условиях 10%-ной скидки.

3. Пожелания по направлениям информационных данных, размещаемых в следующем сборнике, высыпай те на электронную почту ООО «НППО».



## ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, М., Техносфера, 2011 г., 502 с.
2. Яскевич Е.Е. Практика оценки объектов, связанных с нематериальными факторами воздействия, М., Техносфера, 2012 г., 560 с.
3. Яскевич Е.Е., Евдокимов А.В. Машины и оборудование. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок, физических и функциональных износов объектов с изменяющейся стоимостью. [www.cpcra.ru](http://www.cpcra.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) М., 2011 г.
4. Яскевич Е.Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля – продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. ООО «НПЦПО», [www.cpcra.ru](http://www.cpcra.ru), М., 2007 г., 170 с.
5. Яскевич Е.Е. Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости. ООО «НПЦПО», [www.cpcra.ru](http://www.cpcra.ru), М., 2004, 2007 гг., 91 с.
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. ООО «НПЦПО», [www.cpcra.ru](http://www.cpcra.ru), М., 2004, 2008 гг., 80 с.
7. Яскевич Е.Е. Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости, ООО «НПЦПО», [www.cpcra.ru](http://www.cpcra.ru), М., 2004, 97 с.
8. Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов. [www.cpcra.ru](http://www.cpcra.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
9. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. М., 2009, [www.cpcra.ru](http://www.cpcra.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
10. Сборники «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №13 за 2013 гг. ООО «НЦПО», [www.cpcra.ru](http://www.cpcra.ru).
11. Яскевич Е.Е. Практика оценки объектов, связанных с нематериальными факторами воздействия, М., Техносфера, 2012 г., 560 с.
12. Яскевич Е.Е. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ . 2007 г., [www.cpcra.ru](http://www.cpcra.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
13. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. Исследования рынков недвижимости. ООО «НЦПО», 2014 г. [www.cpcra.ru](http://www.cpcra.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), январь 2014 г., 43 стр.
14. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. Анализ рынков недвижимости (обоснование корректировок). ООО «НЦПО», 2013 г. [www.cpcra.ru](http://www.cpcra.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), декабрь 2013 г., 41 стр.
15. Яскевич А.Е. Анализ факторов влияния на стоимость АЗС. [www.cpcra.ru](http://www.cpcra.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), 2012 г.
16. Распоряжение Минимущества РФ от 07.03.2002 № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»
17. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.: «Финансы и статистика», 2003



## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

В соответствии с распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» и публикацией в книге Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.: «Финансы и статистика», 2003, принципы, подходы и методы можно охарактеризовать следующим образом:

Рисунок 46. Принципы оценки земельных участков

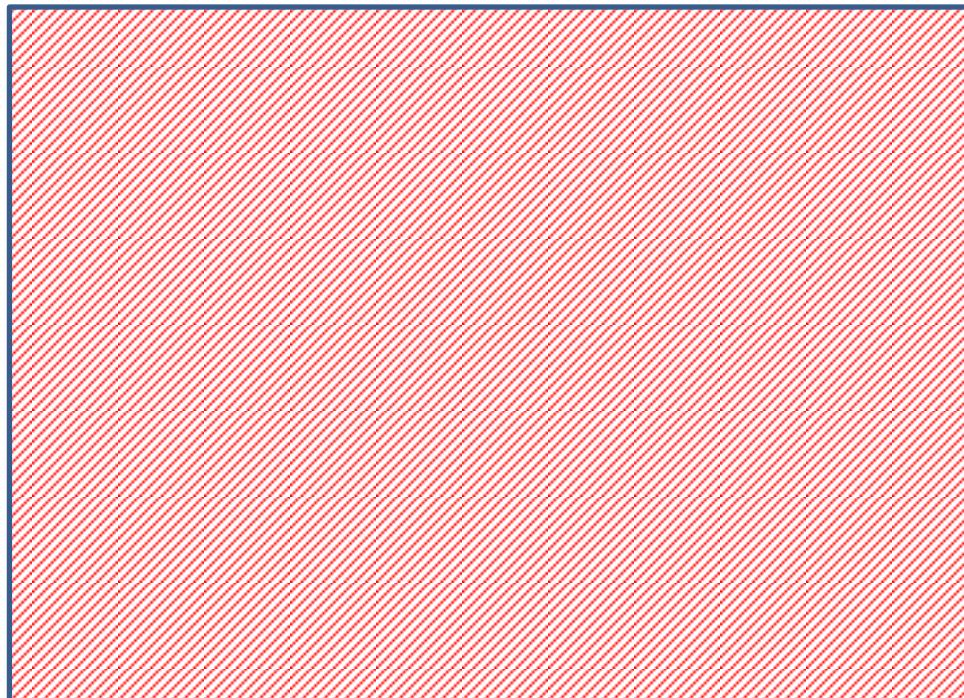


Рисунок 47. Подходы и связь методов в оценке земельных участков

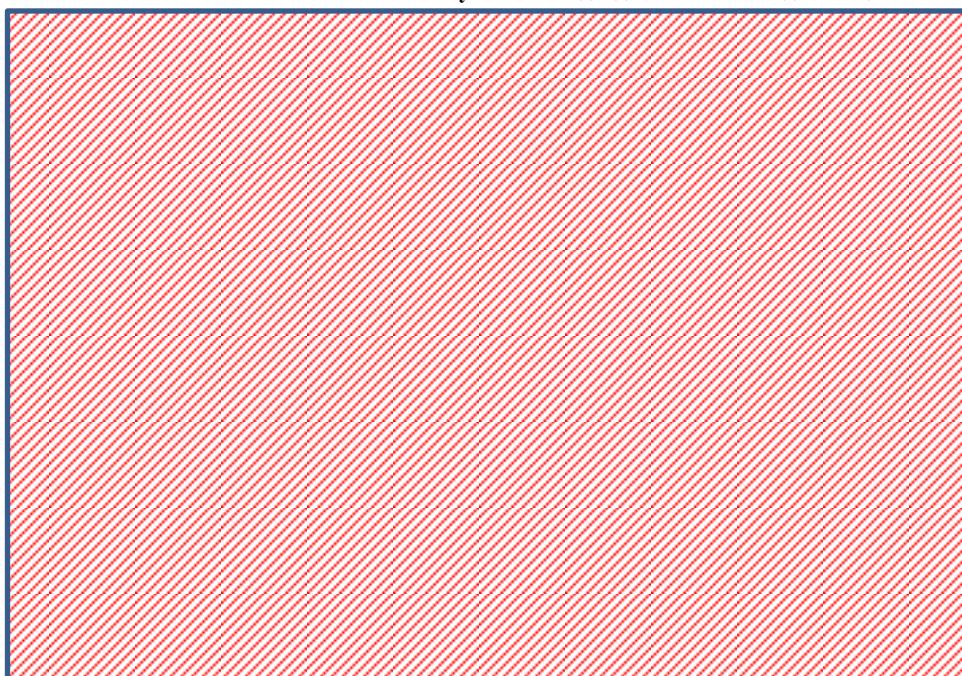




Таблица 66. Условия применения и порядок действий при оценке земельных участков

Наименование метода	Условия применения	Порядок действий
Сравнительный		
Выделение кадастрового участка		
Распределение земельного участка		

Наименование метода	Условия применения	Порядок действий
Капиталовложения в земельные участки (доходные)		
Остаточная стоимость земельных участков		
Предприятия по исполнению государственных функций		
Затраты на воспроизводство замещающей инфраструктуры		
Затраты на строительство объектов инфраструктуры		
Условия для осуществления инвестиционного контроля		



Наименование метода	Условия применения	Порядок действий



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ПРОАНАЛИЗИРОВАННЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СБОРНИКА

Таблица 67. Источники аналитических материалов проанализированных при составлении Справочника

Наименование организации	Комментарий	Ссылки:
RWAY Проект 'Online"		
NAI Вес АН «Бек		
CBRE Р Maris		
Colliers I		
Астера		
Blackwo		
Swiss Ap		
Welhom		
Elitehom «Новое л		
CRE (Co estate)		
S.A.Ricc		
Knight F		
Cushman		
Jones La		
ИРН (ин рынка н		
АИЖК (и ипотечн кредито		
Росзем		
ООО "Го Девелоп		
Земер		

Наименование организации	
«ГдеЭто»	
RRG (Russia group)	
Bluestone	
Мособлз	
Росриэлт	
Макон ре	
Веско гр	
Журнал недвижи	
Журнал и цены.	
Росразви экономич эксперти	
государс Аналити	
Информа консалти Резон	
Уральска недвижи	
Здание.и	
Арендато	
Барн-СП	
Русбизнес	
Bright Ri	
GVA Sav	
ОМЭКС	
ЭКСО-С	
Сайт Стс	

**Справочное издание**

# **СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

**СРК - 2014**

Редактор – Е.Е. Яскевич  
Компьютерная верстка – А.Е. Яскевич

ISBN 978-5-904038-03-8



9 785904 038038

---

Подписано к печати 12.03.2014 г.  
Формат издания 60x90 1/8

Бумага офсетная  
Объем 12,5 уч.-изд. л.