



**ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки»
(ООО НЦПО)**

СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

СРК - 2015

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

Москва 2015 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", 2015. – 110 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.



Содержание

ВВЕДЕНИЕ	4
РАЗДЕЛ 1. НЕДВИЖИМОСТЬ	5
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. Москва. Общие сопоставительные данные по земельным участкам	23
1.2.4. Корректировки на масштаб земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Санкт-Петербург)	24
1.2.5. Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов	37
1.2.6. Разница в стоимости коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки	39
1.2.7. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков в городах РФ	40
1.3. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	43
1.3.1. Корректировки на местоположение (Москва, Московская область)	43
1.3.2. Корректировки на масштаб (Москва)	58
1.3.3. Корректировки на износы улучшений (Москва, Московская область)	66
1.3.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)	69
1.3.5. Различия между первичным и вторичным рынками купли-продажи и аренды коммерческой недвижимости (города РФ)	69
1.4. КВАРТИРЫ	70
1.4.1. Корректировки на соотношение удельной стоимости 1 кв.м. общей площади в жилом здании по отношению к 1 кв.м. жилой площади квартиры	70
1.4.2. Корректировки на соотношение долей земельных участков, приходящихся на 1 кв.м. общей площади жилых помещений для зданий различной этажности.	71
1.5. ЗДАНИЯ - ПАМЯТНИКИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	71
1.5.1. Корректировки для земельных участков (Москва)	71
1.5.2. Диапазоны стоимости престижности. Факторы влияния при определении стоимости престижности	72
1.6. СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ СКЛАДОВ КЛАССА «А – В» В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ	73
1.7. УЧЕТ ПП ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (МОСКВА, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)	73
1.8. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ	75
1.9. ВРЕМЯ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РФ.	76
1.10. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	77
1.11. РАЗЛИЧИЯ В КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖАХ ДЛЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ	77
1.12. ОТРЫВКИ ИЗ ОТЧЕТОВ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	78
1.12.1. Представление итоговых результатов при оценке имущественного комплекса, расположенного на общем земельном участке	78
1.12.2. Определение корректировок на охранные зоны для земельных участков.	79
1.12.3. Вариант сравнительного подхода для нежилых помещений на территории ЦАО г. Москвы по сделкам	88
РАЗДЕЛ 2. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	92
2.1. ИССЛЕДОВАНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПЕРЕХОДА НА ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК	92
2.2. КОЭФФИЦИЕНТЫ УТОРГОВАНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ РФ	94
РАЗДЕЛ 3. ОБЪЕКТЫ, СВЯЗАННЫЕ С НЕМАТЕРИАЛЬНЫМИ ФАКТОРАМИ ВОЗДЕЙСТВИЯ	97
3.1. Сроки полезного использования программ для ЭВМ	97
3.2. Вклады ФОТ с начислениями в структуру среднеотраслевой себестоимости	97
3.3. Алгоритмы определения дополнительных рисков для НМА (ТЗ)	98
3.4. Средние наценки за бренд в Москве	101
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	102
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НПЦПО"	103
ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	105



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.



РАЗДЕЛ 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.

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

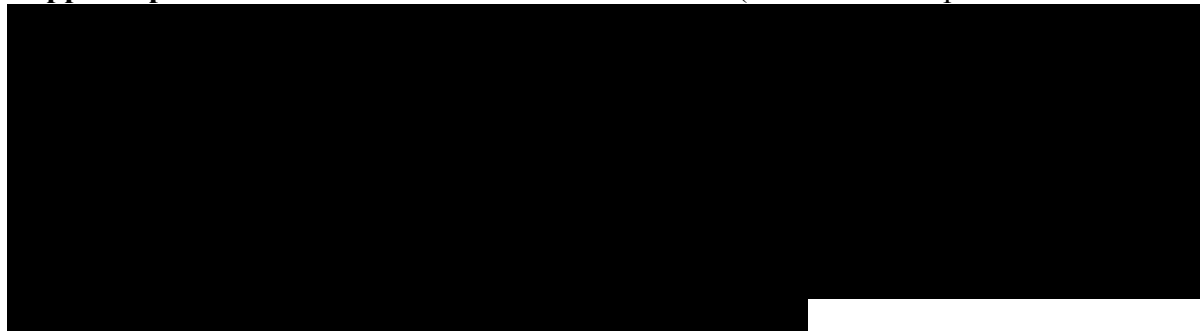
№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)
1	Екатеринбург							
2	Краснодар							
3	Красноярск							
4	Москва							
5	Московская область							
6	Новосибирск							
7	Ростов на Дону							
8	Санкт-Петербург							
9	Ярославль							
	Среднее по 2015 г.							
	Среднее по 2014 г.							

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 –



**Пример пользования таблицей:**

Объект оценки – ЗУ офисного назначения в Красноярске.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: ЗУ торгового назначения, РС1=А. Корректировка: $A \cdot (0,922 / 1,000)$

Аналог №2: ЗУ гостиничного назначения, РС2=В. Корректировка: $B \cdot (0,922/0,981)$, где 0,981 – 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).

Справочно: А и В – условные величины удельной стоимости аналогов.

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%).



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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административные						
1.2.	Офисно-административные						
1.3.	Торговое						
1.4.	Торговое						
1.5.	Производственное						
1.6.	Производственное						
	Сделки						
1.7.	Коммерческое назначение						
2	Московская область						
	Оферты						
2.1.	Торговое						
2.2.	Производственное						
3	Ленинградская область						
	Оферты						
3.1.	Производственное						
4	Ярославль						
	Оферты						
4.1.	Производственное						

*Шкала Чеддока:

Значение R	0,1–0,3	0,3–0,5	0,5–0,7	0,7–0,9	0,9–0,999
Теснота связи	Слабая	Умеренная	Заметная	Высокая	Очень высокая



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

Рисунок 1. Изменение РС ЗУ офисно-административного назначения по местоположению в Москве по офертам

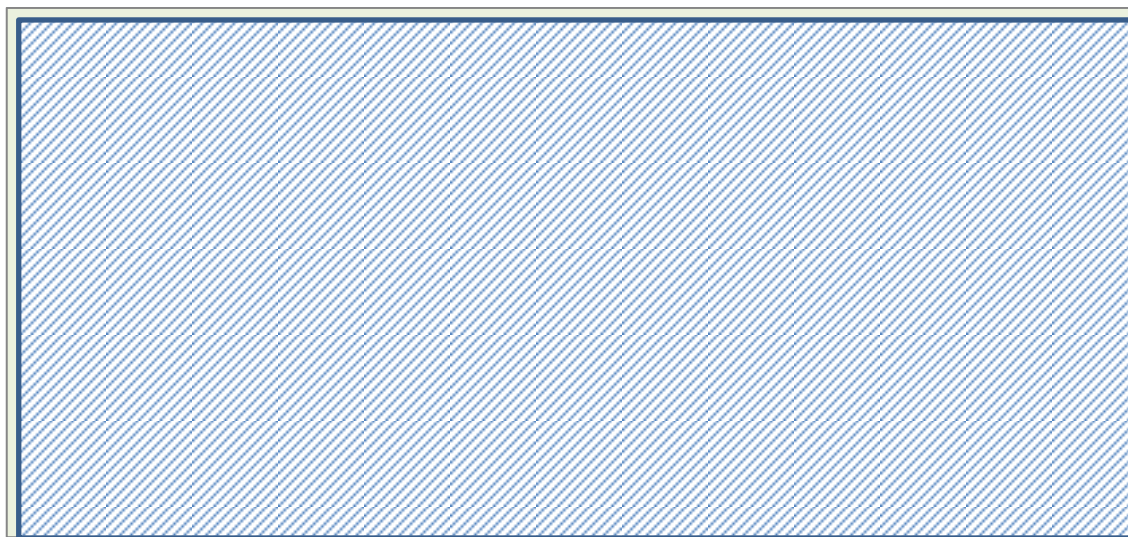


Таблица 3. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 8 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 6-11 км. (по горизонтали).

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 7-10 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 7 км., РС1=A. Корректировка: $A \cdot 0,873$;

Аналог №2: 9 км., РС2=B. Корректировка: $B \cdot 1,128$.

Таблица 3. Корректировочные коэффициенты для РС ЗУ офисно-административного назначения по офертам

Расстояния от центра		Аналоги, км. от центра													
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														



1.2.2.2. Москва. Право собственности. Торговое назначение ЗУ (по офертам)

Рисунок 2. Изменение РС ЗУ торгового назначения по местоположению в Москве по офертам



Таблица 4. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 7 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 5-10 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 6-9 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 6 км., РС1=A. Корректировка: $A \cdot 0,859$;

Аналог №2: 9 км., РС2=B. Корректировка: $B \cdot 1,281$

Таблица 4. Корректировочные коэффициенты для РС ЗУ торгового назначения в Москве по офертам

Расстояния от центра		Аналоги, км. от центра													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														



1.2.2.3. Москва. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)

Рисунок 3. Изменение РС ЗУ производственно-складского назначения по местоположению в Москве по офертам



Таблица 5. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 5 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 2-12 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 3-9,5 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 4 км., РС1=А. Корректировка: $A * 0,909$;

Аналог №2: 10 км., РС2=В. Корректировка: $B * 1,345$.

Таблица 5. Корректировочные коэффициенты для РС ЗУ производственно-складского назначения в Москве по офертам

Расстояния от центра		Аналоги, км. от центра													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														



1.2.2.5. Москва. Право собственности. Коммерческое назначение ЗУ (по сделкам)

Рисунок 4. Изменения РЦ ЗУ коммерческого назначения по местоположению в Москве по сделкам (Росреестр)

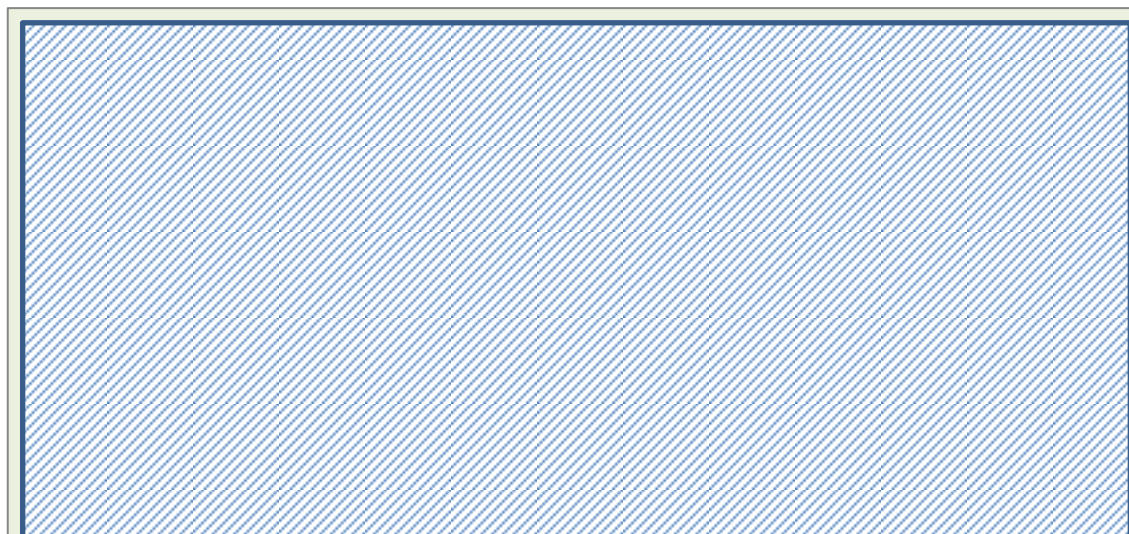


Таблица 6. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 9 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 5,5-14 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 6-13 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 7 км., PC1=A. Корректировка: $A \cdot 0,833$;

Аналог №2: 10 км., PC2=B. Корректировка: $B \cdot 1,080$.

Таблица 6. Корректировочные коэффициенты для ЗУ коммерческого назначения в Москве по сделкам

Расстояния от центра		Аналоги, км. от центра													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														



1.2.2.6. Московская область. Право собственности. Торговое назначение ЗУ (по офертам)

Рисунок 5. Изменения РС ЗУ торгового назначения по местоположению в Московской области

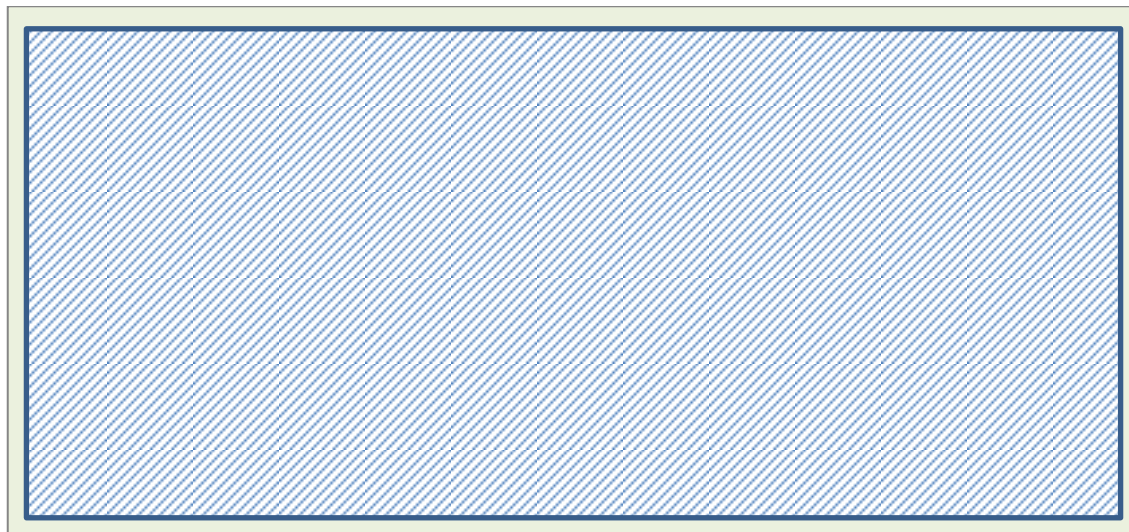


Таблица 7. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 40 км от МКАД.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 20-75 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 25-65 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1:30 км., РС1=A. Корректировка: $A \cdot 0,851$;

Аналог №2:50 км., РС2=B. Корректировка: $B \cdot 1,133$.



Таблица 7. Корректировочные коэффициенты для РС ЗУ торгового назначения на местоположение в Московской области по офертам

Расстояния от МКАД		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	105
Объекты оценки, км. от МКАД	1																						
	5																						
	10																						
	15																						
	20																						
	25																						
	30																						
	35																						
	40																						
	45																						
	50																						
	55																						
	60																						
	65																						
	70																						
	75																						
	80																						
	85																						
	90																						
	95																						
	100																						
	105																						



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

Рисунок 6. Изменение РС ЗУ производственно-складского назначения по местоположению в Московской области

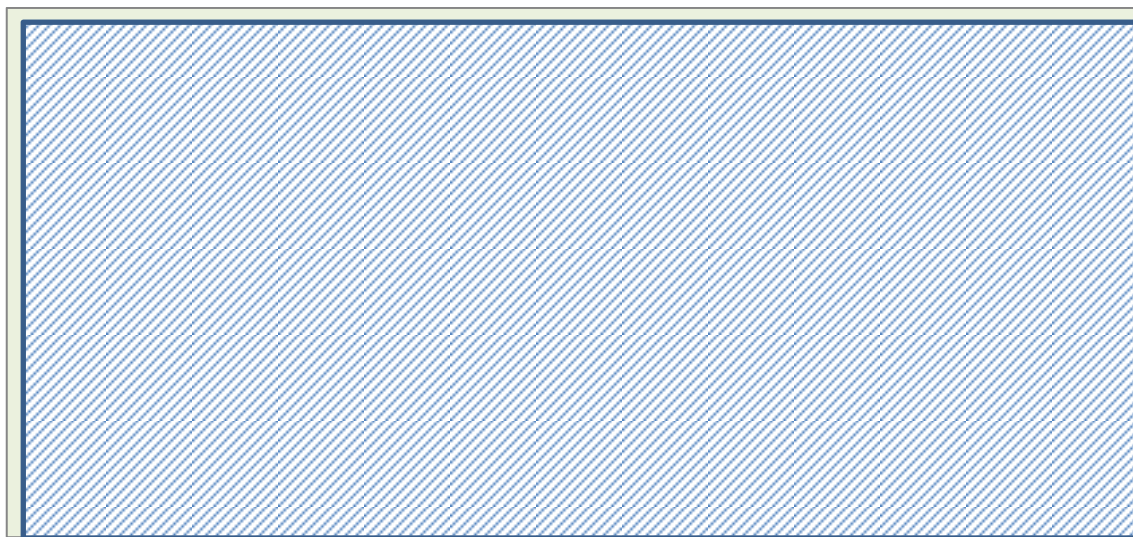


Таблица 8. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 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 25-80 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 30-70 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1:30 км., РС1=A. Корректировка: $A \cdot 0,777$;

Аналог №2:50 км., РС2=B. Корректировка: $B \cdot 1,068$.



Таблица 8. Корректировочные коэффициенты для РС ЗУ производственно-складского назначения на местоположение в Московской области по офертам

Расстояния от МКАД		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	105
Объекты оценки, км. от МКАД	1																						
	5																						
	10																						
	15																						
	20																						
	25																						
	30																						
	35																						
	40																						
	45																						
	50																						
	55																						
	60																						
	65																						
	70																						
	75																						
	80																						
	85																						
	90																						
	95																						
	100																						
	105																						



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

Рисунок 7. Изменение РС ЗУ производственно-складского назначения по местоположению в Ленинградской области

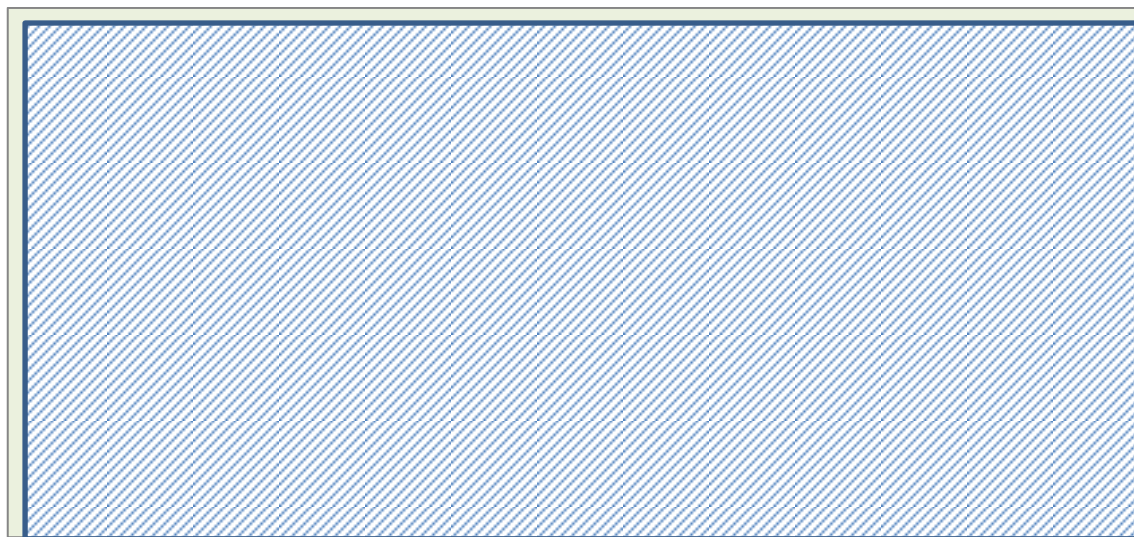


Таблица 9. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 30 км от КАД.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 10-90 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 15-70 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 20 км., РС1=А. Корректировка: $A * 0,874$;

Аналог №2: 35 км., РС2=В. Корректировка: $B * 1,052$.



Таблица 9. Корректировочные коэффициенты для РС ЗУ производственно-складского назначения на местоположение в Ленинградской области по офертам

Расстояния от центра		Аналоги, км. от КАД																					
		1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105
Объекты оценки, км. от КАД	1																						
	5																						
	10																						
	15																						
	20																						
	25																						
	30																						
	35																						
	40																						
	45																						
	50																						
	55																						
	60																						
	65																						
	70																						
	75																						
	80																						
	85																						
	90																						
	95																						
	100																						
	105																						



1.2.2.9. Ярославль. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)

Рисунок 8. Изменение РС ЗУ производственно-складского назначения по местоположению в Ярославле



Таблица 10. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 8 км от центра.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 6-10 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 6 км., РС1=А. Корректировка: $A * 0,712$;

Аналог №2: 9 км., РС2= В. Корректировка: $B * 1,149$.

Таблица 10. Корректировочные коэффициенты для РС ЗУ производственно-складского назначения на местоположение в Ярославле

Расстояния от центра		Аналоги, км. от центра									
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Объекты оценки, км. от центра	2										
	3										
	4										
	5										
	6										
	7										
	8										
	9										
	10										
	11										
	12										



1.2.2.10. Москва. Право аренды. Офисно-административное назначение ЗУ (по офертам) ППА – стоимость долгосрочных прав аренды на 49 лет.

Рисунок 9. Изменение ППА ЗУ офисно-административного назначения по местоположению в Москве

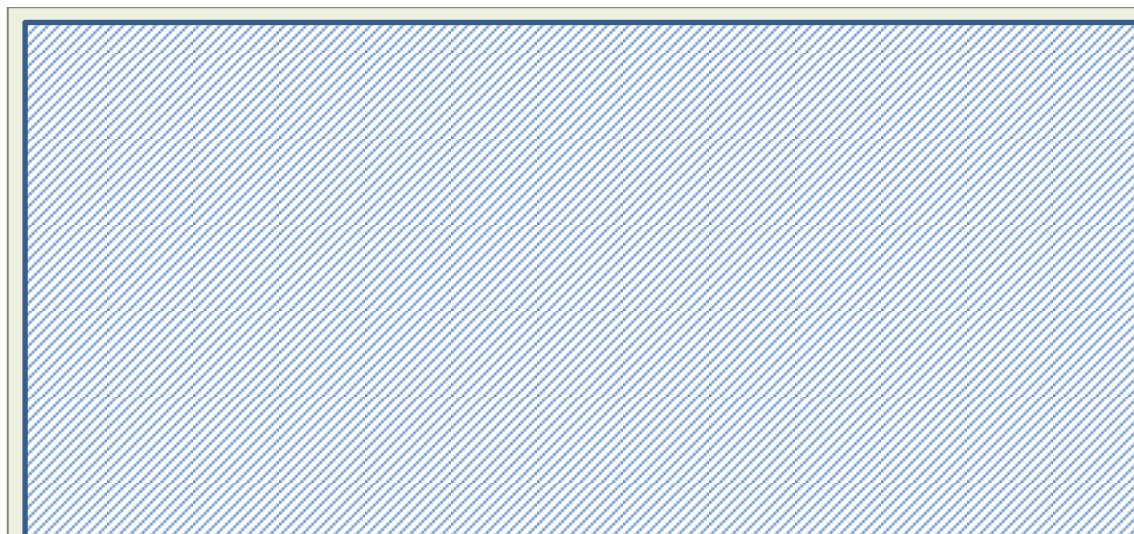


Таблица 11. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 8 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 5-12 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 6-11 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 6 км., ППА1=С. Корректировка: $C \cdot 0,783$;

Аналог №2: 10 км., ППА2=Д. Корректировка: $D \cdot 1,209$.

Таблица 11. Корректировочные коэффициенты для ППА ЗУ офисно-административного назначения на местоположение в Москве

Расстояния от центра		Аналоги, км. от центра													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														



1.2.2.11. Москва. Право аренды. Торговое назначение ЗУ (по офертам) ППА – стоимость долгосрочных прав аренды на 49 лет.

Рисунок 10. Изменение ППА ЗУ торгового назначения по местоположению в Москве

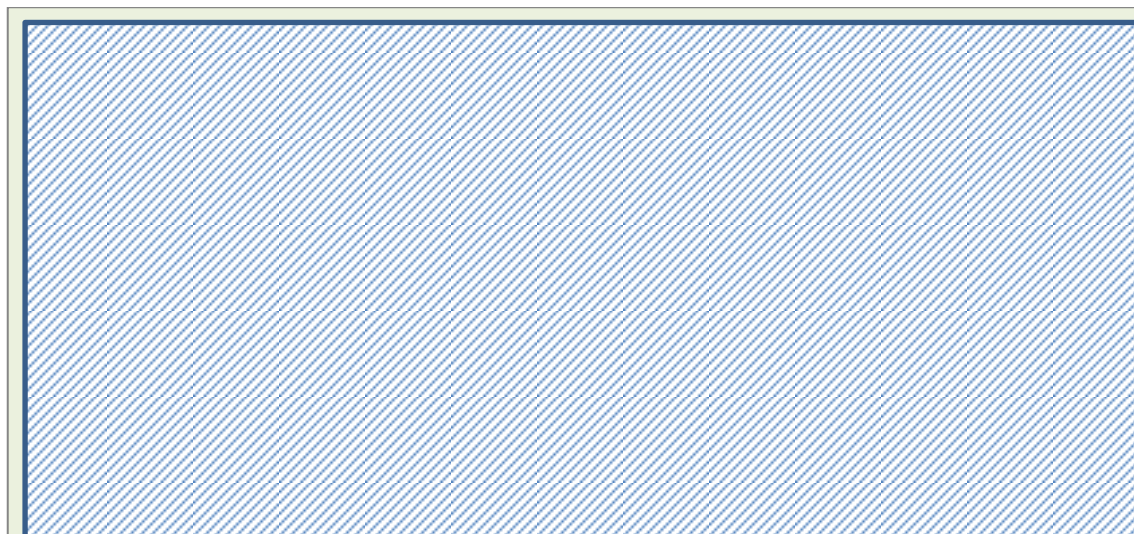


Таблица 8. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 7 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 5-10 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 6-9 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 5 км., ППА1=С. Корректировка: $C \cdot 0,747$;

Аналог №2: 10 км., ППА2=Д. Корректировка: $D \cdot 1,362$.

Таблица 12. Корректировочные коэффициенты для ППА ЗУ торгового назначения на местоположение в Москве

Расстояние от центра	Аналоги, км. от центра													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1													
	2													
	3													
	4													
	5													
	6													
	7													
	8													
	9													
	10													
	11													
	12													
	13													
	14													



1.2.2.12. Москва. Право аренды. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам) ППА – стоимость долгосрочных прав аренды на 49 лет.

Рисунок 11. Изменение ППА ЗУ производственно-складского назначения по местоположению в Москве

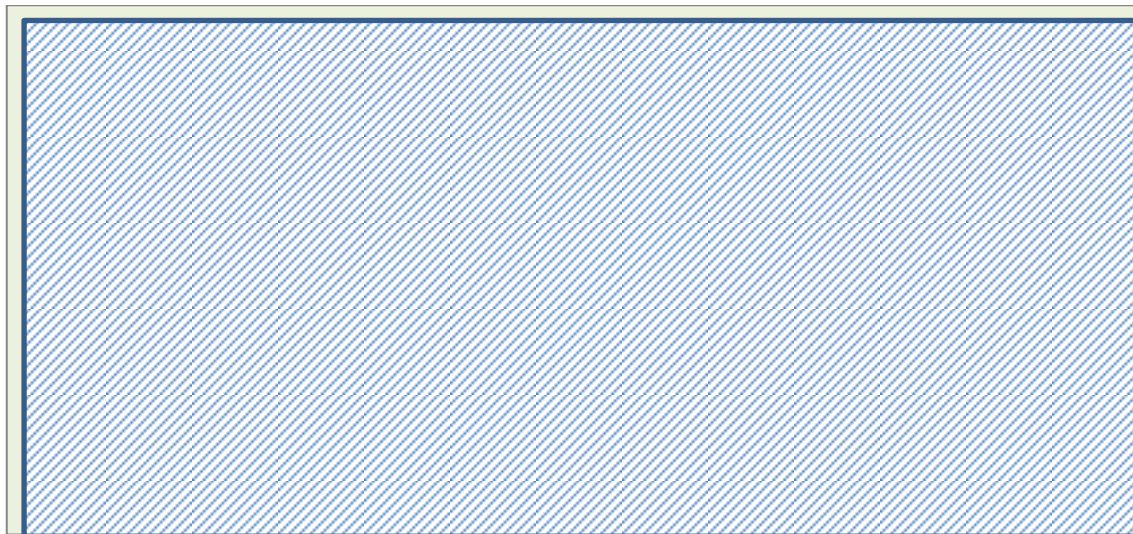


Таблица 13. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 5 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 2-12 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 3-10 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 4 км., ППА1=С. Корректировка: $C \cdot 0,920$;

Аналог №2: 9 км., ППА2=Д. Корректировка: $D \cdot 1,244$.

Таблица 13. Корректировочные коэффициенты для ППА ЗУ производственно-складского назначения на местоположение в Москве

Расстояния от центра		Аналоги, км. от центра													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														



1.2.3. Москва. Общие сопоставительные данные по земельным участкам

Таблица 14. Москва. Таблица сопоставительных данных для РС, РЦ, ППА ЗУ

Наименование	Расстояние от центра города, км.								
	0,5	1	2	4	6	8	10	12	14
Удельные стоимости прав									
	Офисно-административное назначение ЗУ								
РС									
ППА									
Соотношение ППА/РС									
Коммерческие сделки (РЦ)									
Соотношение Цена/Предложение (РЦ/РС)									
РС									
ППА									
Соотношение ППА/РС									
Соотношение Цена/Предложение (РЦ/РС)									
РС									
ППА									
Соотношение ППА/РС									
Соотношение Цена/Предложение (РЦ/РС)									
Ретрос									
2014 г.									
2015 г.									
2015 / 2014									
2014 г.									
2015 г.									
2015 / 2014									
ТОРГОВЫЕ									
ТОРГОВЫЕ / ОФИСНЫЕ									
ТОРГОВЫЕ / ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ									

Данные, приведенные в таблице, получены по расчетам регрессионных зависимостей.



1.2.4. Корректировки на масштаб земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Санкт-Петербург)

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 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 15. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние масштабного эффекта)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R^2	R	РСк, ППАк, ед.изм.	Площадь ЗУ, ед. изм.	Значимость связи по Чеддоку
1	Москва						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административное						
1.3	Производственное						
2	Московская область						
	Оферты						
2.1.	Торговое						
2.1.	Производственное						
3	Ленинградская область						
	Оферты						
3.1.	Производственное						
4	Санкт-Петербург						
	Оферты						
4.1.	Производственное						



1.2.4.1. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ офисно-административного назначения

Рисунок 12. Масштабный эффект для РС ЗУ административного назначения в Москве

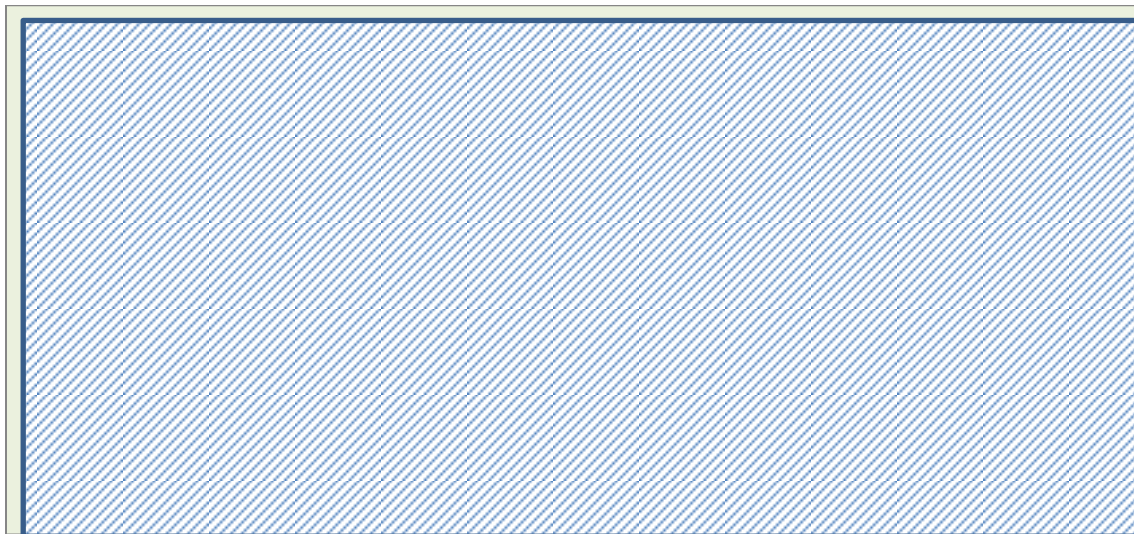


Таблица 16. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ площадью 700 кв.м.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 100-5 000 кв.м.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 200-2500 кв.м.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 400 кв.м., РС=A. Корректировка: $A \cdot 0,89$;

Аналог №2: 1500 кв.м., РС=B. Корректировка: $B \cdot 1,17$.



Таблица 16. Корректировочные коэффициенты для РС ЗУ административного назначения на масштабный эффект в Москве

Площадь, кв.м.		Аналоги, кв.м.																		
		50	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1250	1500	1750	2000	2500	3000	4000	5000
Объекты оценки, кв.м.	50																			
	100																			
	200																			
	300																			
	400																			
	500																			
	600																			
	700																			
	800																			
	900																			
	1000																			
	1250																			
	1500																			
	1750																			
	2000																			
	2500																			
	3000																			
	4000																			
	5000																			
	6000																			
	7000																			
	8000																			
	9000																			
	10000																			
	11000																			
	12000																			
	13000																			
	14000																			
	15000																			



1.2.4.2. Москва. Права собственности. Масштабный эффект для ЗУ производственного назначения.

Рисунок 13. Масштабный эффект для РС ЗУ производственного назначения в Москве



Таблица 17. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ площадью 4 000 кв.м.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 400 – 15000 кв.м..

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 500 – 15000 кв.м.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 2000 кв.м., РС=А. Корректировка: $A \cdot 0,89$

Аналог №2: 7000 кв.м., РС= В. Корректировка: $B \cdot 1,10$



Таблица 17. Корректировочные коэффициенты для РС ЗУ производственного назначения на масштабный эффект в Москве

Площадь, кв.м.		Аналоги, кв.м.																											
		50	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1250	1500	1750	2000	2500	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	10000	11000	12000	13000	14000
Объекты оценки, кв.м.	50																												
	100																												
	200																												
	300																												
	400																												
	500																												
	600																												
	700																												
	800																												
	900																												
	1000																												
	1250																												
	1500																												
	1750																												
	2000																												
	2500																												
	3000																												
	4000																												
	5000																												
	6000																												
	7000																												
	8000																												
	9000																												
	10000																												
	11000																												
	12000																												
	13000																												
	14000																												
	15000																												



1.2.4.3. Московская область. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ торгового назначения

Рисунок 14. Масштабный эффект для РС ЗУ торгового назначения в Московской области



Таблица 18. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ площадью 600 кв.м.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 200 -1500 кв.м.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 300 -1000 кв.м.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 300 кв.м., РС=А. Корректировка: $A \cdot 0,79$;

Аналог №2: 900 кв.м., РС= В. Корректировка: $B \cdot 1,15$.



Таблица 18. Корректировочные коэффициенты для РС ЗУ торгового назначения на масштабный эффект в Московской области

Площадь, кв.м.		Аналоги, кв.м.																					
		100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	10000	12000	14000	16000
Объекты оценки, кв.м.	100																						
	200																						
	300																						
	400																						
	500																						
	600																						
	700																						
	800																						
	900																						
	1000																						
	2000																						
	3000																						
	4000																						
	5000																						
	6000																						
	7000																						
	8000																						
	9000																						
	10000																						
	12000																						
	14000																						
	16000																						



1.2.4.4. Московская область. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственного назначения

Рисунок 15. Масштабный эффект для РС ЗУ производственного назначения в Московской области

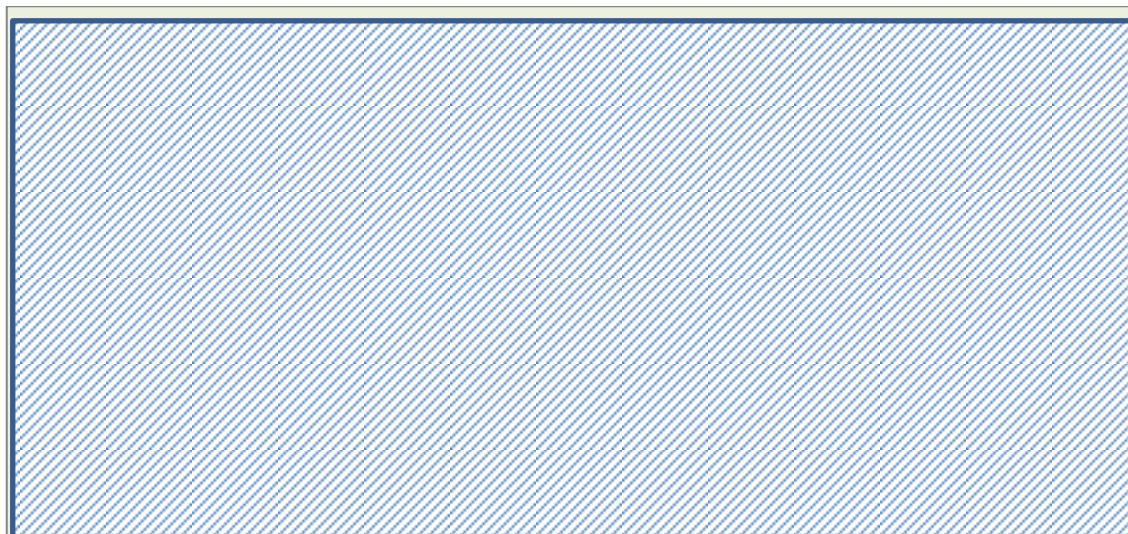


Таблица 19. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ площадью 100 соток (10 000 кв.м. или 1 Га)

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 10 – 9000 соток.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 10 - 3000 соток.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 40 соток, РС=А. Корректировка: $A \cdot 0,93$;

Аналог №2: 1000 соток, РС= В. Корректировка: $B \cdot 1,19$.



Таблица 19. Корректировочные коэффициенты для РС ЗУ производственного назначения на масштабный эффект в Московской области

Площадь, сотки		Аналоги, сотки																		
		10	20	40	60	80	100	200	400	600	800	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000
Объекты оценки, сотки	10																			
	20																			
	40																			
	60																			
	80																			
	100																			
	200																			
	400																			
	600																			
	800																			
	1000																			
	2000																			
	3000																			
	4000																			
	5000																			
	6000																			
	7000																			
	8000																			
	9000																			



1.2.4.5. Ленинградская область. Права собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственного назначения

Рисунок 16. Масштабный эффект для РС ЗУ производственного назначения в Ленинградской области



Таблица 20. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ площадью 600 соток (60 000 кв.м., 6 Га)

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 100 - 4000 соток.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 200 - 2000 соток.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 400 сотки, РС=A. Корректировка: $A \cdot 0,92$;

Аналог №2: 1000 соток, РС= B. Корректировка: $B \cdot 1,12$.



Таблица 20. Корректировочные коэффициенты для РС ЗУ производственного назначения на масштабный эффект в Ленинградской области

Площадь, сотки		Аналоги, сотки.																	
		100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000
Объекты оценки, сотки	100																		
	200																		
	300																		
	400																		
	500																		
	600																		
	700																		
	800																		
	900																		
	1000																		
	2000																		
	3000																		
	4000																		
	5000																		
	6000																		
	7000																		
	8000																		
	9000																		



1.2.4.7. Санкт-Петербург. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственно-складского назначения

Рисунок 17. Масштабный эффект для РС ЗУ производственно-складского назначения в Санкт-Петербурге

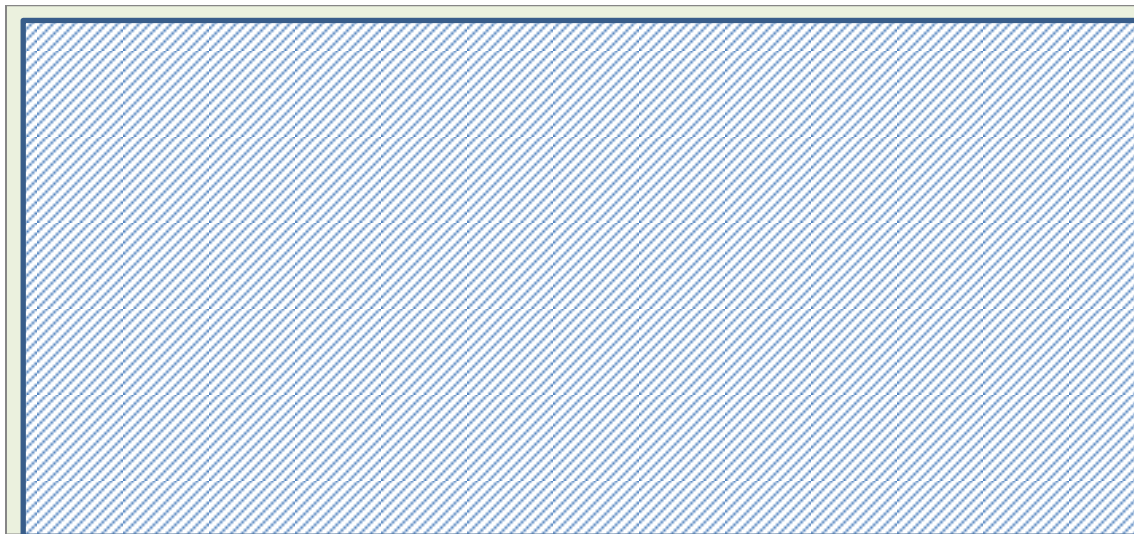


Таблица 21. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ площадью 100 соток (10000 кв.м., 1 Га).

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 30 – 400 соток.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 40 - 200 соток.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 50 соток., РС=А. Корректировка: $A \cdot 0,81$;

Аналог №2: 200 соток, РС= В. Корректировка: $B \cdot 1,24$.



Таблица 21. Корректировочные коэффициенты для РС ЗУ производственно-складского назначения на масштабный эффект в Санкт-Петербурге

Площадь, сотки		Аналоги, сотки.																	
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	150	200	400	600	800	1000	1500	2000
Объекты оценки, сотки	10																		
	20																		
	30																		
	40																		
	50																		
	60																		
	70																		
	80																		
	90																		
	100																		
	150																		
	200																		
	400																		
	600																		
	800																		
	1000																		
	1500																		
	2000																		
	2500																		
	3000																		
	3500																		



1.2.5. Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов

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 22. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия	Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)			
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)			
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)			
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)			
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)			
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)			
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)			
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)			
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)			
1	Под и.ж.с.			
2	Под и.ж.с.			



№ п/п	Наименование ЗУ	Условия	Диапазоны корректиров	Местоположение земельных
3	Под и.ж.с.			
5	Под и.ж.с.			
6	Под и.ж.с.			
7	Под и.ж.с.			
8	Под и.ж.с.			
9	Под и.ж.с.			
10	Под и.ж.с.			
Зем				
1	Под коттеджную застройку			
2	Под коттеджную застройку			
3	Под коттеджную застройку			
4	Под коттеджную застройку			
5	Под коттеджную застройку			

***Результаты анализа данных по элитным направлениям показывают более высокие значения (до 50%).



1.2.6. 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 и правами долгосрочной аренды на ЗУ.

Таблица 23. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ

Город	№ п/п	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств / РСаренда
Москва	1.1.	Торговое		
	1.2.	Торговое		
	1.3.	Офисное		
	1.4.	Офисное		
	1.5.	Офисное		
	1.6.	Производственно-складское		
	1.7.	Производственно-складское		
Екатеринбург	2.1.	Торговое		
	2.2.	Офисное		
	2.3.	Офисно-складское		
	2.4.	Производственно-складское		
Краснодар	3.1.	Торговое		
	3.2.	Офисное		
	3.3.	Производственно-складское		
Новосибирск	4.1.	Торговое		
	4.2.	Производственно-складское		
	4.3.	Производственно-складское		
Омск	5.1.	Торговое		
	5.2.	Офисное		
	5.3.	Производственно-складское		
Ростов на Дону	6.1.	Офисное		
	6.2.	Торговое		
	6.3.	Производственное		
Рязань	7.1.	Торговое		
Санкт-Петербург	8.1.	Торговое		
	8.2.	Офисное		
	8.3.	Производственное		
Тверь	9.1.	Торговое		
	9.3.	Производственно-складское		
Ярославль	10.1.	Торговое		
	10.2.	Офисное		
	10.3.	Производственно-складское		



1.2.7. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 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 рыночная стоимость прав аренды ЗУ на 49 лет;

ПС – удельная рыночная 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.

Информация: СРД-11,12,13,14,15

Таблица 24. Соотношение ПА/ПС для различных городов РФ

№ п/п	Город	Местоположение объекта	Функциональное назначение	ПА/ПС					
				СРД-11 (ноябрь 2012 г.)*	СРД-12 (май 2013 г.)	СРД-13 (ноябрь 2013 г.)	СРД-14 (май 2014 г.)	СРД-15 (ноябрь 2014 г.)	март 2015
1	Архангельск	Центр	Торговое						
		Окраина	Производственное						
2	Астрахань	Окраина	Производственное						
3	Владивосток	Середина	Торговое						
		Середина	Офисное						
		Окраина	Производственное						
4	Волгоград	Центр	Офисное						
		Середина	Торговое						
		Середина	Офисное						
		Окраина	Производственное						
5	Воронеж	Центр	Офисное						
		Середина	Офисное						
6	Екатеринбург	Центр	Торговое						
		Середина	Торговое						
		Середина	Офисное						
		Окраина	Офисное						
		Окраина	Сервисное						
		Окраина	Производственное						
7	Иркутск	Середина	Торговое						
		Середина	Офисное						



№ п/п	Город	Местоположение объекта	Функциональное назначение	ПА/ПС					
				СРД-11 (ноябрь 2012 г.)*	СРД-12 (май 2013 г.)	СРД-13 (ноябрь 2013 г.)	СРД-14 (май 2014 г.)	СРД-15 (ноябрь 2014 г.)	март 2015
8	Калуга	Окраина	Офисное						
		Окраина	Производственное						
		Середина	Торговое						
		Окраина	Производственно-складское						
9	Киров	Окраина	Производственное						
		Центр	Торговое						
		Центр	Торгово-сервисное						
		Окраина	Производство						
10	Кострома	Окраина	Складское						
		Окраина	Производственное						
11	Краснодар	Середина	Офисное						
		Центр	Офисное						
		Центр	Торгово-сервисное						
		Середина	Торговое						
		Середина	Офисное						
		Середина	Производственное						
		Окраина	Торговое						
12	Курск	Окраина	Производственное						
		Середина	Офисное						
13	Москва	Середина	Офисное						
		Середина	Торговое						
		Середина	Офисное						
		Середина	Сервисное						
		Окраина	Производственное						
		Окраина	Торговое						
		Окраина	Офисное						
		Окраина	Офисно-складское						
14	Московская область	Окраина	Сервисное						
		4-10 км. от МКАД	Торговое						
		6-9 км. от МКАД	Складское						
		6-12 км. от МКАД	Торговое						
		8-12 км. от МКАД	Офисное						
		10-15 км. от МКАД	Офисное						
		12-16 км. от МКАД	Складское						
		12-20 км. от МКАД	Торговое						



№ п/п	Город	Местоположение объекта	Функциональное назначение	ПА/ПС					
				СРД-11 (ноябрь 2012 г.)*	СРД-12 (май 2013 г.)	СРД-13 (ноябрь 2013 г.)	СРД-14 (май 2014 г.)	СРД-15 (ноябрь 2014 г.)	март 2015
		22-28 км. от МКАД	Торговое						
		20-30 км.от МКАД	Производственное						
		30-42 км. от МКАД	Производственное						
		40-60 км. от МКАД	Производственное						
		50 – 70 км. от МКАД	Производственное						
15	Новосибирск	Середина	Торговое						
16	Рязань	Окраина	Производственное						
17	Самара	Середина	Торговое						
18	Санкт-Петербург	Окраина	Торговое						
		Окраина	Производственное						
19	Тверь	Окраина	Производственное						
		Окраина	Производственно-складское						
20	Тула	Середина	Торговое						
21	Уфа	Окраина	Производственное						
22	Ярославль	Середина	Производственное						
		Окраина	Офисно-складское						
		Окраина	Производственное						

*при расчетах ПА учитывались по рыночной стоимости (от НДС не очищалась величина стоимости).



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 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

1.3.1. Корректировки на местоположение (Москва, Московская область)

1.3.1.1. Москва. Стоимость прав собственности для офисных помещений различных классов («А, В, С»)

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

Рисунок 18. Изменение стоимости офисных помещений класса «А» при удалении от центра Москвы

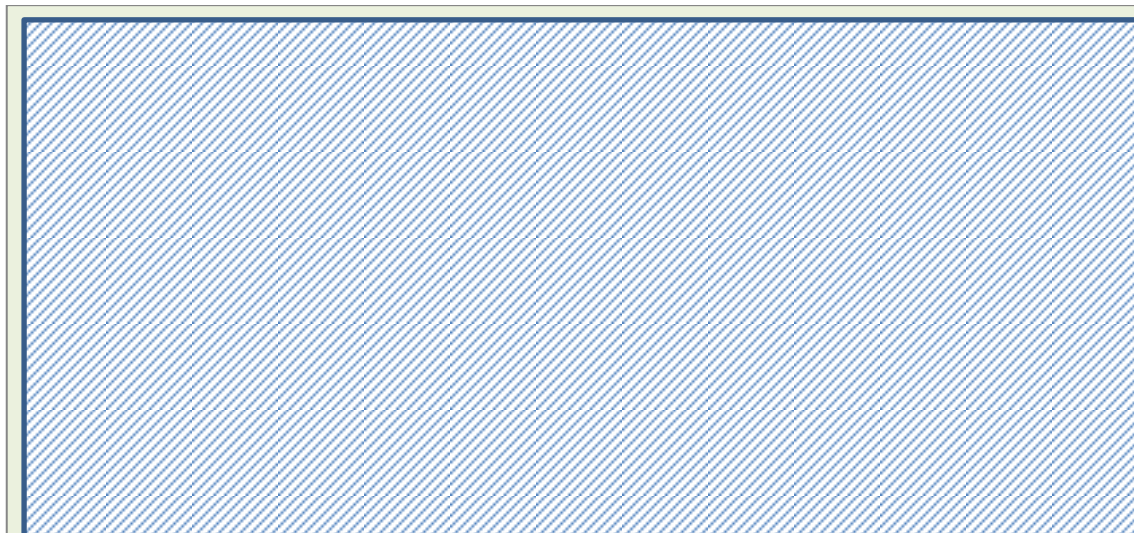


Рисунок 19. Изменение стоимости офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы

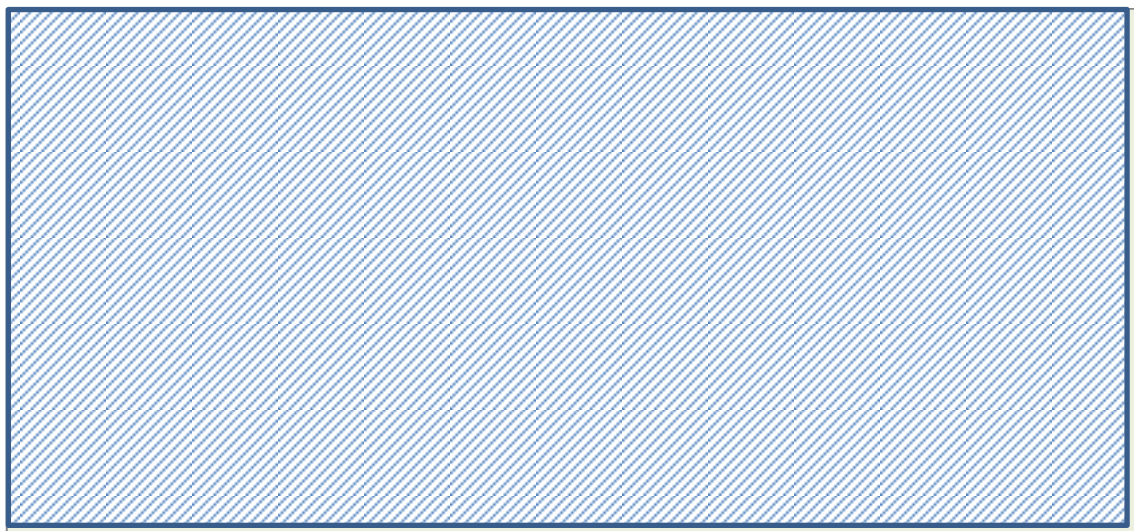
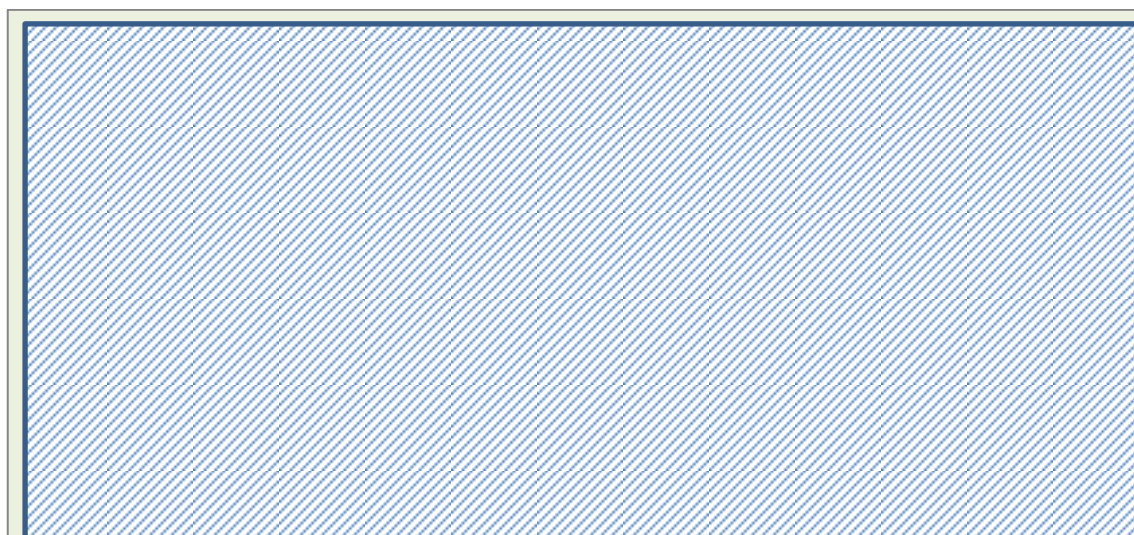




Рисунок 20. Изменение стоимости офисных помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



Рисунок 21. 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 25. Расчет соотношений между удельными рыночными стоимостями офисных помещений различных классов

Расстояние от центра, км.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Стоимость офисов класса "А"												
Стоимость офисов класса "В"												
Стоимость офисов класса "С"												
Соотношение А/В												
Соотношение А/С												
Соотношение В/С												



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

Расстояние от центра		Аналоги, км. от центра													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														

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

Расстояние от центра		Аналоги, км. от центра													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														

Таблица 28. Корректировка на местоположение для офисных площадей класса «С» в Москве

Расстояние от центра		Аналоги, км. от центра													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														



1.3.1.2. Москва. Стоимость прав аренды для офисных помещений различных классов («А, В, С»)

Рисунок 22. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «А» при удалении от центра Москвы

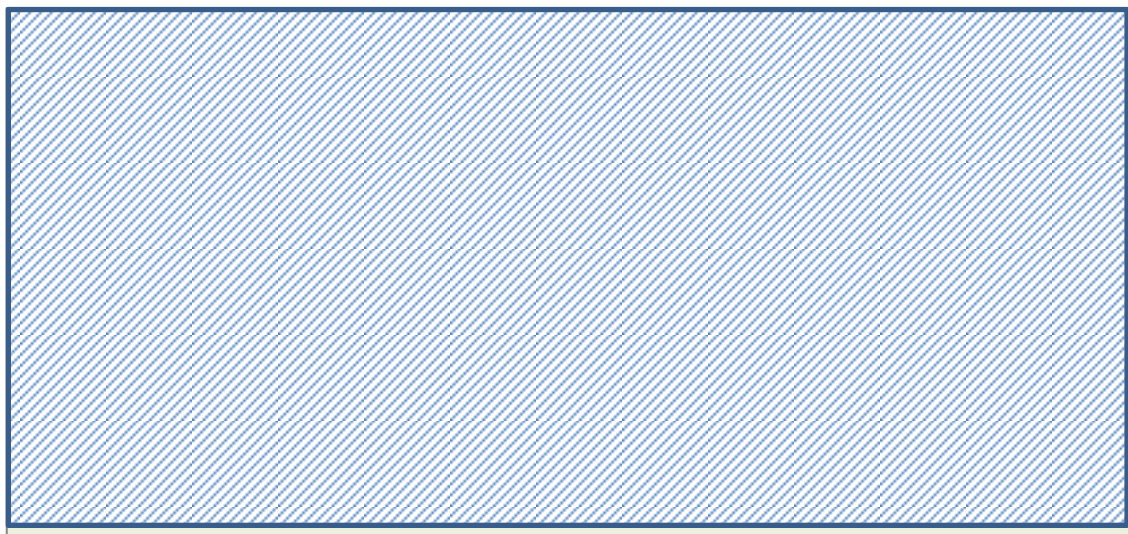


Рисунок 23. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы

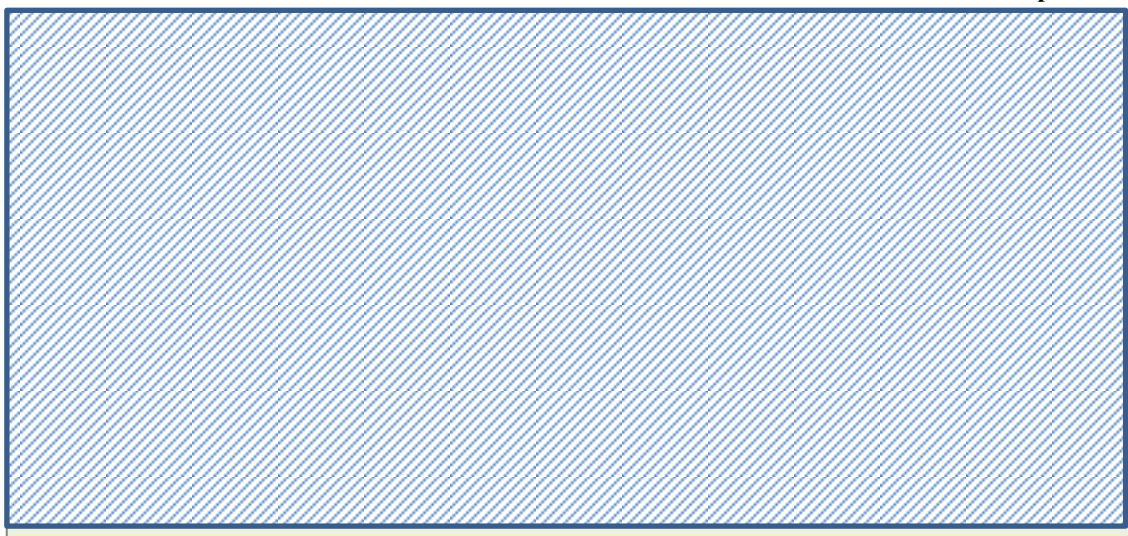




Рисунок 24. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «С» при удалении от центра Москвы

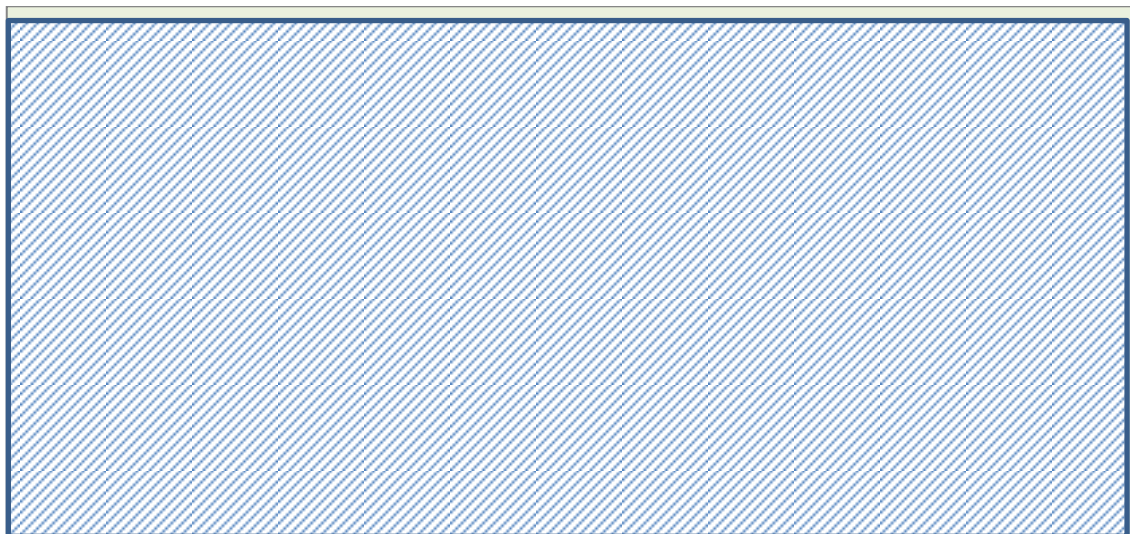


Рисунок 25. График изменения удельных арендных ставок для офисных помещений различных классов

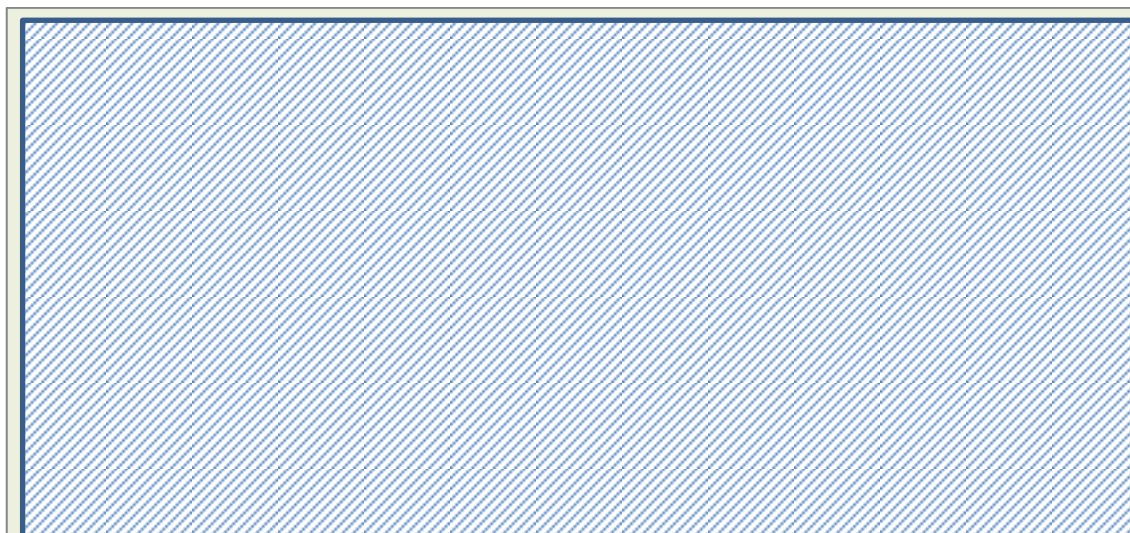


Таблица 29. Расчет соотношений между удельными арендными ставками для офисных помещений различных классов

Расстояние от центра, км.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Арендные ставки для офисов класса "А"												
Арендные ставки для офисов класса "В"												
Арендные ставки для офисов класса "С"												
Соотношение А/В												
Соотношение А/С												
Соотношение В/С												



Таблица 30. Корректировка на местоположение АС для офисных помещений класса «А» в Москве

Расстояние от центра		Аналоги, км. от центра													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														

Таблица 31. Корректировка на местоположение АС для офисных площадей класса «В» в Москве

Расстояние от центра		Аналоги, км. от центра													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														

Таблица 32. Корректировка на местоположение АС для офисных площадей класса «С» в Москве

Расстояние от центра		Аналоги, км. от центра													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														



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 350 – 900 кв.м. Узкий диапазон площадей выбран с целью уменьшения влияния масштабного эффекта.

Рисунок 26. Изменение стоимости торговых помещений класса «А» при удалении от центра Москвы

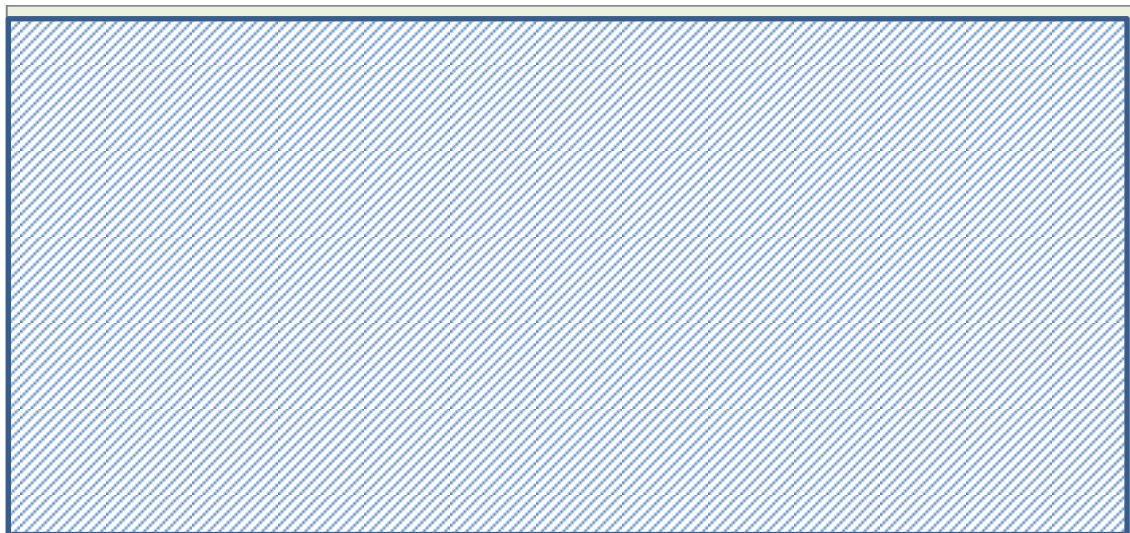


Рисунок 27. Изменение стоимости торговых помещений класса «В» при удалении от центра Москвы

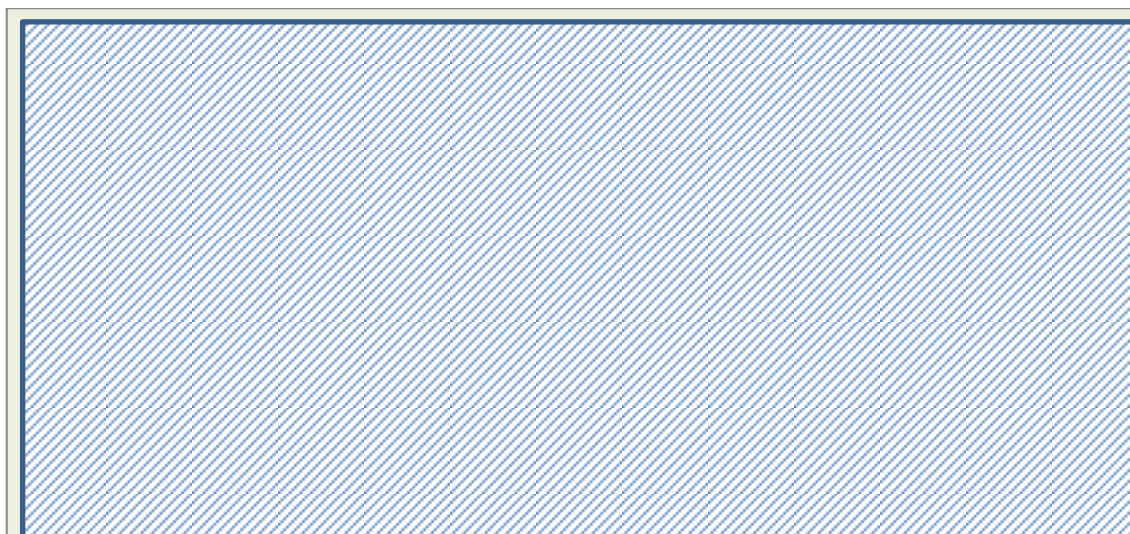




Рисунок 28. Изменение стоимости торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы

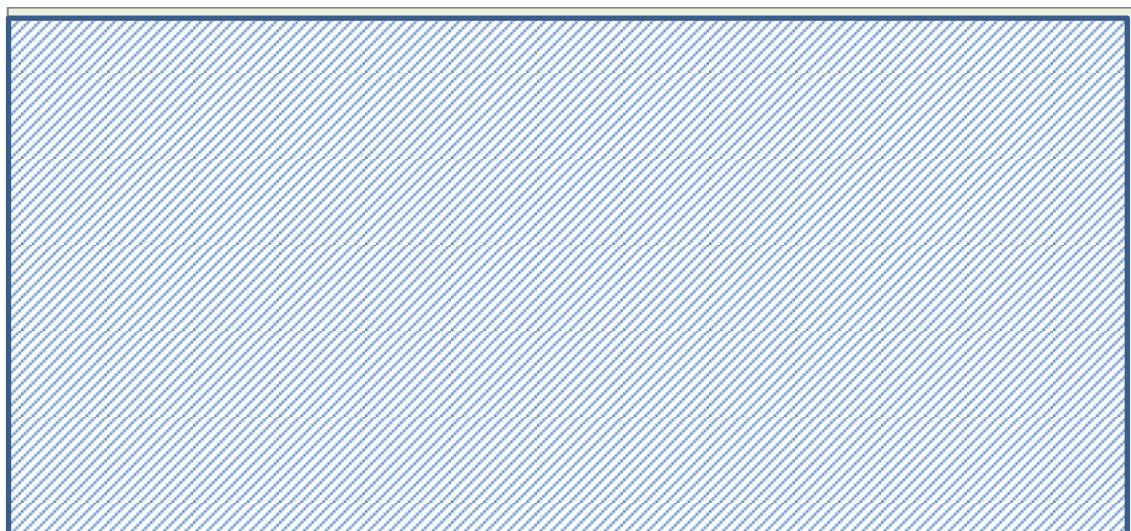


Рисунок 29. Общий график изменения удельных стоимостей торговых помещений различных классов при удалении от центра Москвы

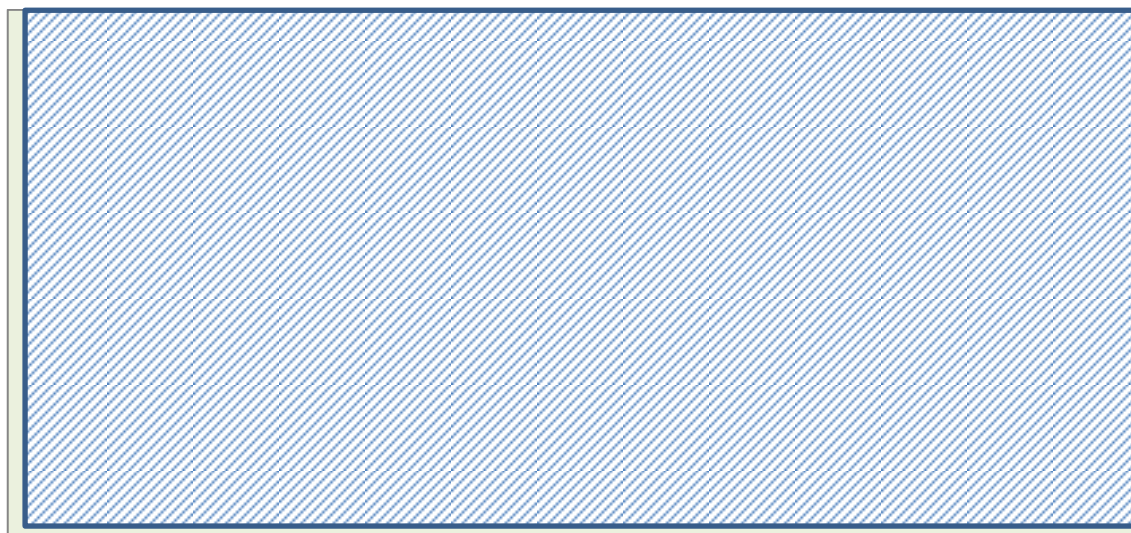


Таблица 33. Расчет соотношений между удельными стоимостями для торговых помещений различных классов

Расстояние от центра, км.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Стоимость торговых помещений класса "А"												
Стоимость торговых помещений класса "В"												
Стоимость торговых помещений класса "С"												
Соотношение А/В												
Соотношение А/С												
Соотношение В/С												



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

Расстояния от центра		Аналоги, км. от центра													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														

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

Расстояния от центра		Аналоги, км. от центра													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														

Таблица 36. Корректировка на местоположение для торговых площадей класса «С» в Москве

Расстояния от центра		Аналоги, км. от центра													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9														
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														



1.3.1.4. Москва. Стоимость арендных ставок для торговых помещений различных классов. (А, В, С)

Рисунок 30. Изменение арендных ставок для торговых помещений класса «А» при удалении от центра Москвы

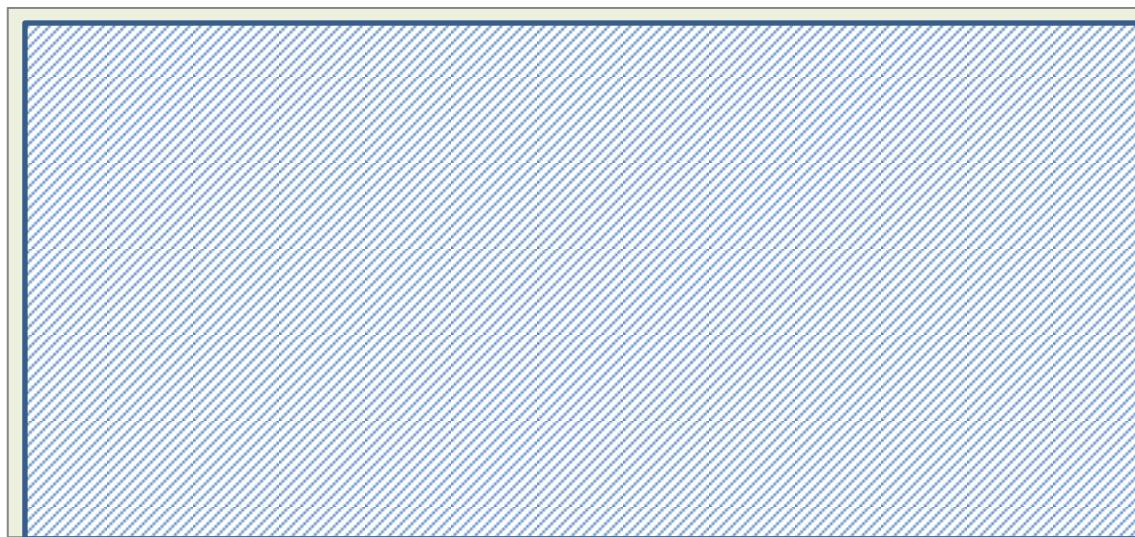


Рисунок 31. Изменение арендных ставок для торговых помещений класса «В» при удалении от центра Москвы

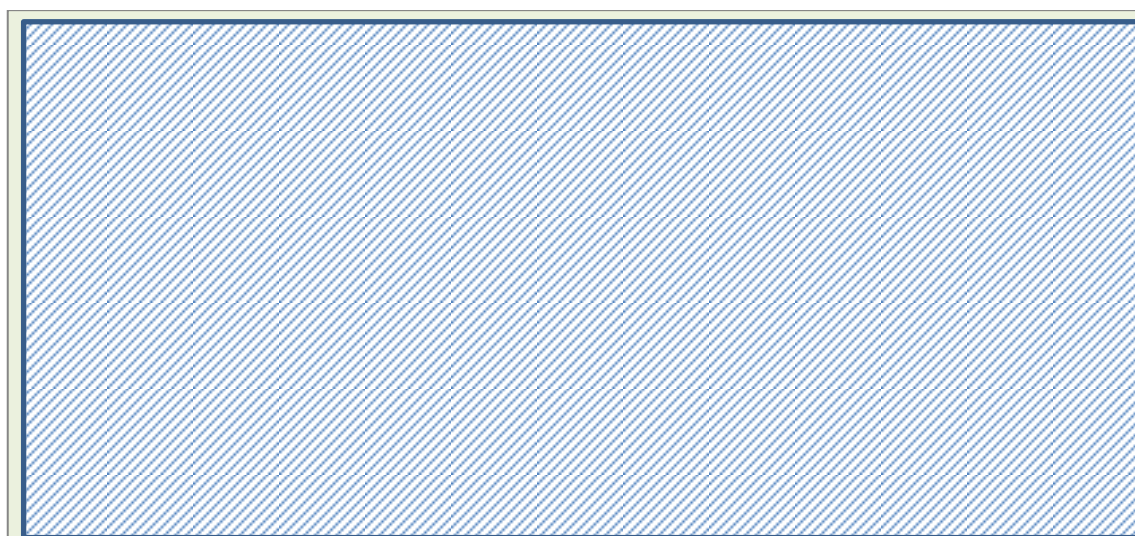




Рисунок 32. Изменение арендных ставок для торговых помещений класса «С» при удалении от центра
Москвы

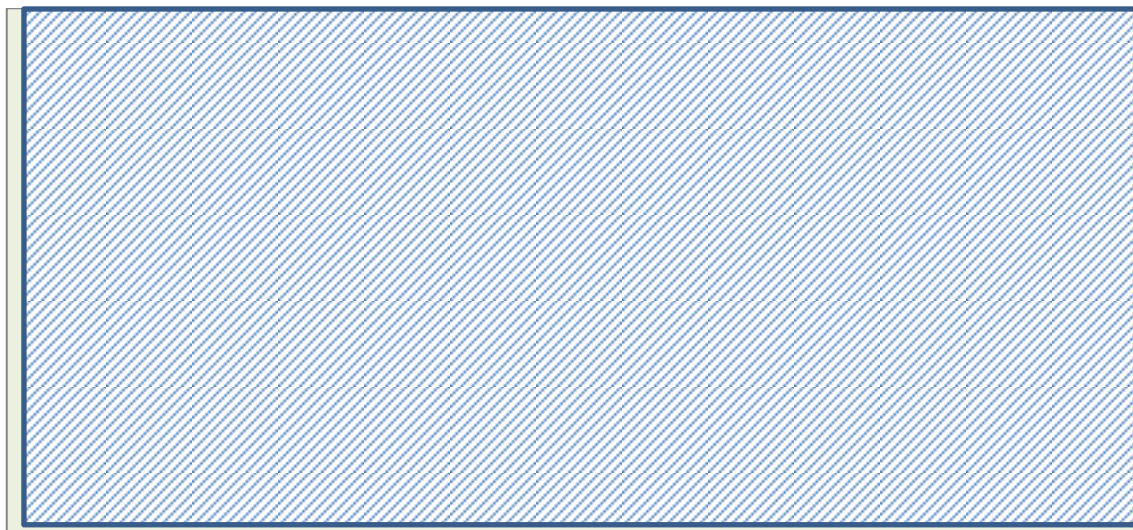


Рисунок 33. Общий график изменения удельных арендных ставок для торговых помещений различных
классов при удалении от центра Москвы

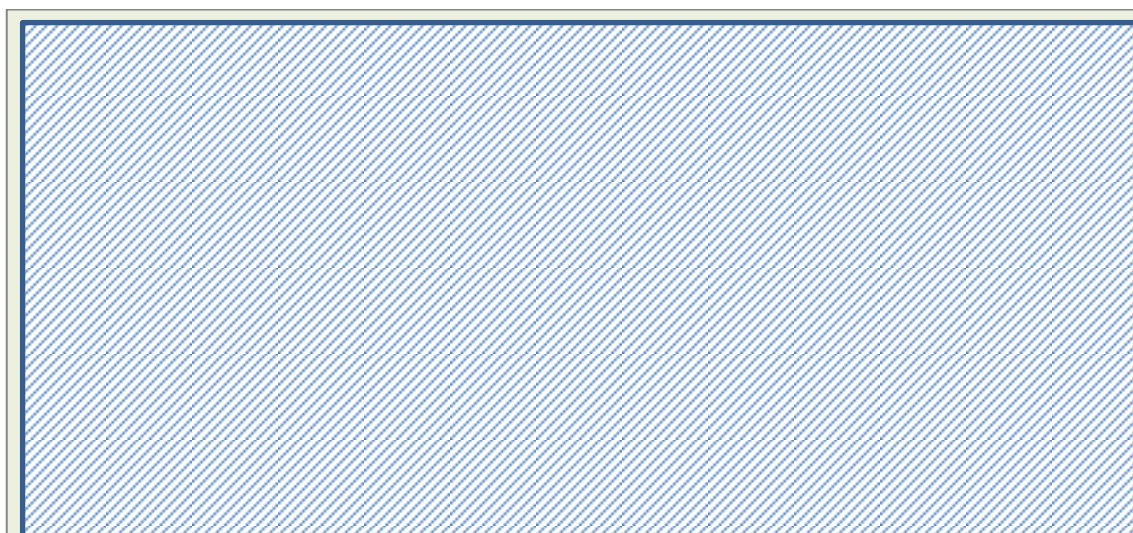


Таблица 37. Расчет соотношений между удельными арендными ставками для торговых помещений
различных классов

Расстояние от центра, км.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Арендные ставки для торговых помещений класса "А"												
Арендные ставки для торговых помещений класса "В"												
Арендные ставки для торговых помещений класса "С"												
Соотношение А/В												
Соотношение А/С												
Соотношение В/С												



Таблица 39. Корректировка на местоположение АС для торговых площадей класса «В» в Москве

Таблица 40. Корректировка на местоположение АС для торговых площадей класса «С» в Москве

54



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. Москва. Стоимость прав собственности для производственно-складских помещений различных классов («В, С»)

Корректировка прав собственности для производственно-складских помещений в Москве

Рисунок 34. Изменение удельной стоимости производственно-складских помещений в Москве при удалении от центра города

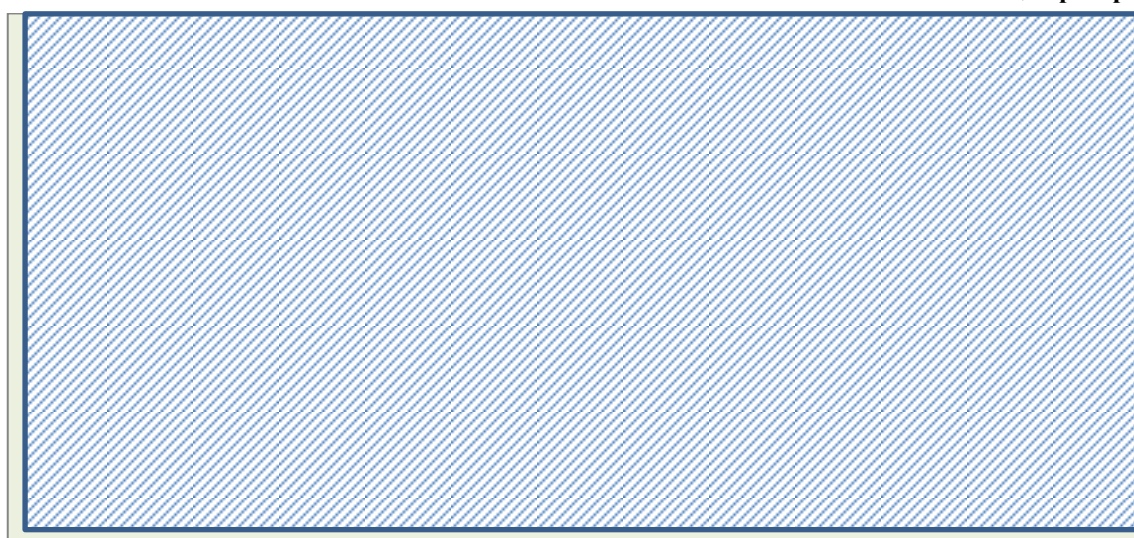


Таблица 41. Корректировка на местоположение РС для производственно-складских площадей класса «В-С» в Москве

Расстояние от центра	Аналоги, км. от центра													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км. от центра	1													
	2													
	3													
	4													
	5													
	6													
	7													
	8													
	9													
	10													
	11													
	12													
	13													
	14													



1.3.1.7. Московская область. Удельная стоимость прав собственности для производственно-складских помещений класса «С»)

Корректировка арендных ставок для производственно-складских помещений в
Московской области

**Рисунок 35. Изменение удельной стоимости производственно-складских помещений в Московской области
при удалении от МКАД**

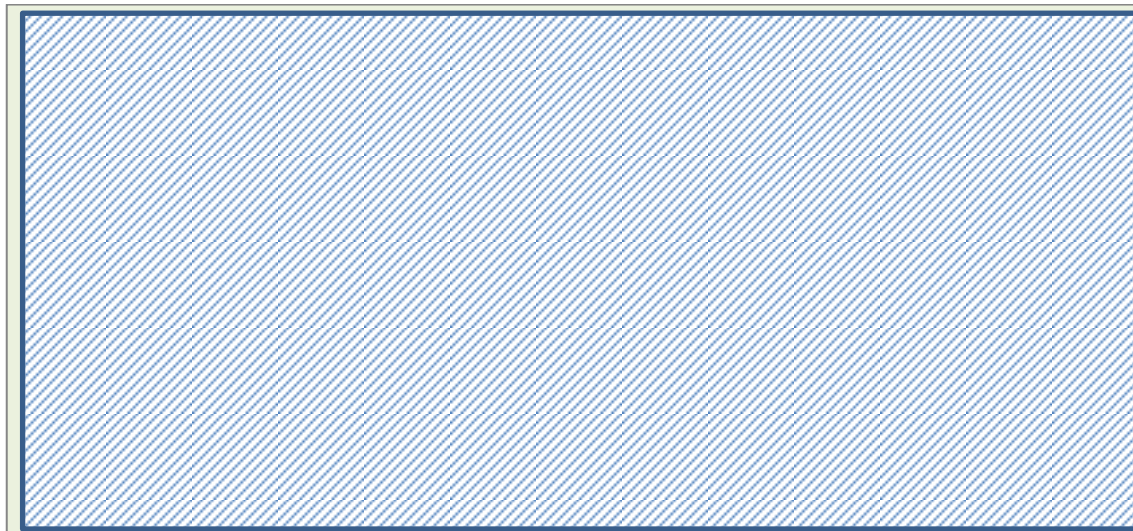




Таблица 42. Корректировка на местоположение РС для производственно-складских площадей класса «В-С» в Московской области

Расстояния от МКАД		Аналоги, км. от МКАД																			
		1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95
Объекты оценки, км. от МКАД	1																				
	5																				
	10																				
	15																				
	20																				
	25																				
	30																				
	35																				
	40																				
	45																				
	50																				
	55																				
	60																				
	65																				
	70																				
	75																				
	80																				
	85																				
	90																				
	95																				
100																					
105																					



1.3.2. Корректировки на масштаб (Москва)

1.3.2.1. Москва. Масштабный эффект для торговых помещений класса «С»

Рисунок 36. Масштабный эффект для удельной стоимости торговых помещений класса «С»

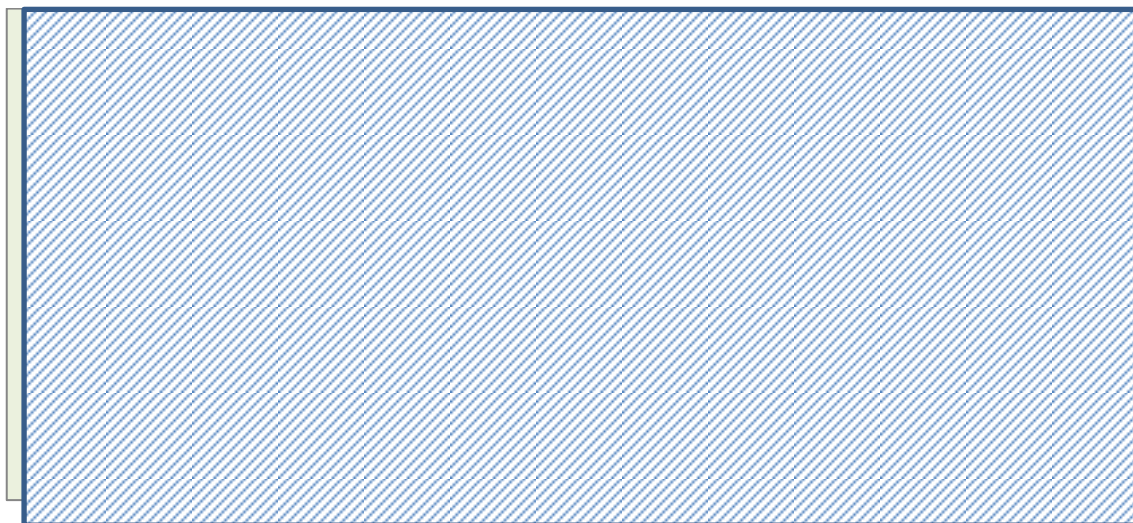


Таблица 43. Москва. Масштабный эффект для торговых площадей класса «С»

Площадь, кв.м.		Аналоги, кв.м.																
		50	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1250	1500	1750	2000	2500	3000
Объекты оценки, кв.м.	50																	
	100																	
	200																	
	300																	
	400																	
	500																	
	600																	
	700																	
	800																	
	900																	
	1000																	
	1250																	
	1500																	
	1750																	
	2000																	
	2500																	
	3000																	

1.3.2.2. Москва. Аренда торговых площадей класса «С»

Рисунок 37. Масштабный эффект для арендных ставок торговых площадей класса «С» в Москве

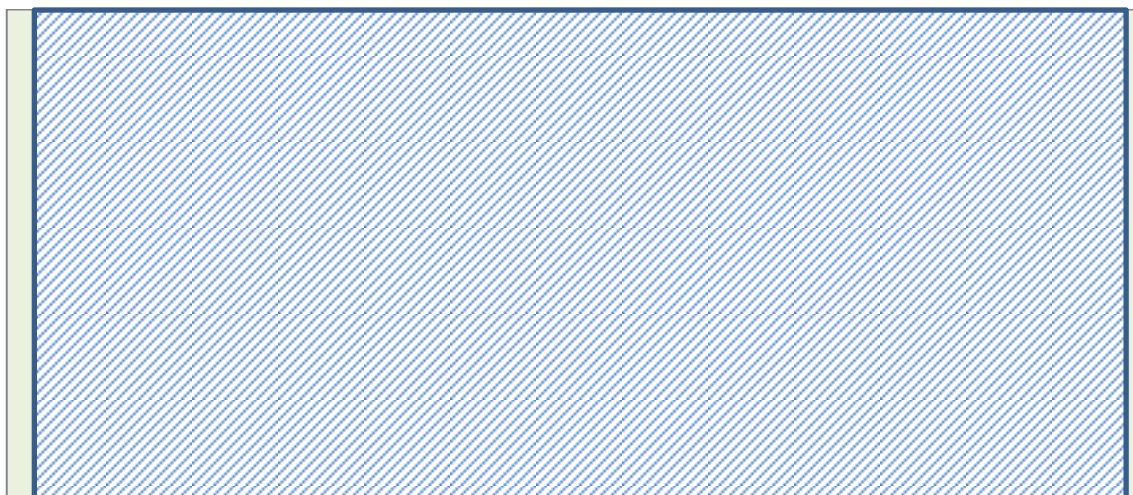




Таблица 44. Масштабный эффект для арендных ставок торговых площадей класса «С» в Москве

Площадь, кв.м.		Аналоги, кв.м.																			
		50	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1000	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900
Объекты оценки, кв.м.	50																				
	100																				
	200																				
	300																				
	400																				
	500																				
	600																				
	700																				
	800																				
	900																				
	1000																				
	1100																				
	1200																				
	1300																				
	1400																				
	1500																				
	1600																				
	1700																				
	1800																				
	1900																				
2000																					



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

Рисунок 38. Масштабный эффект для стоимости офисных площадей класса «С» в Москве

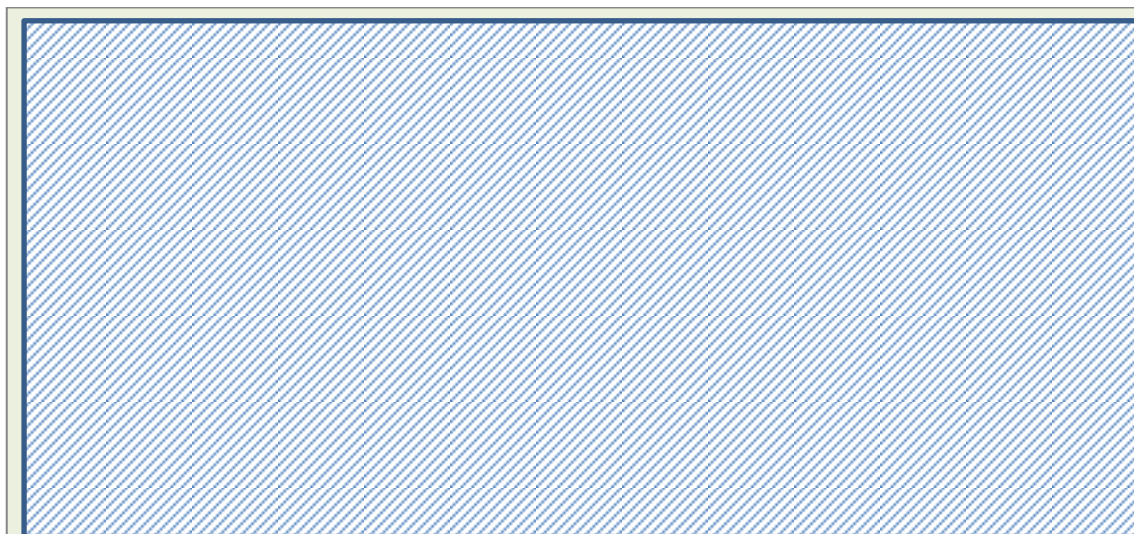




Таблица 45. Москва. Масштабный эффект для офисных площадей класса «С»

Площадь, кв.м.		Аналоги, кв.м.																			
		50	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900
Объекты оценки, кв.м.	50																				
	100																				
	200																				
	300																				
	400																				
	500																				
	600																				
	700																				
	800																				
	900																				
	1000																				
	1100																				
	1200																				
	1300																				
	1400																				
	1500																				
	1600																				
	1700																				
	1800																				
	1900																				
2000																					



1.3.2.4. Масштабный эффект для арендных ставок офисных площадей класса «С» в Москве

Рисунок 39. Масштабный эффект для удельной арендной платы для офисных площадей класса «С» в Москве





Таблица 46. Москва. Масштабный эффект для арендной платы офисных площадей класса «С»

Площадь, кв.м.		Аналоги, кв.м.																			
		50	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900
Объекты оценки, Га	50																				
	100																				
	200																				
	300																				
	400																				
	500																				
	600																				
	700																				
	800																				
	900																				
	1000																				
	1100																				
	1200																				
	1300																				
	1400																				
	1500																				
	1600																				
	1700																				
	1800																				
	1900																				
2000																					



1.3.2.5. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С» в Московской области

Рисунок 40. Масштабный эффект для стоимости производственно-складских площадей класса «С» в Московской области

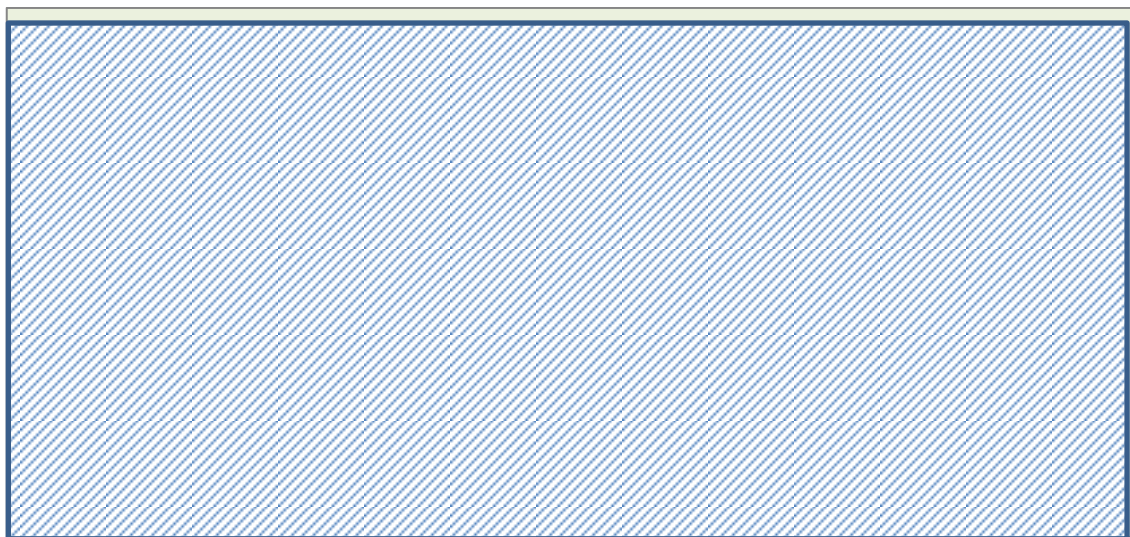




Таблица 47. Москва. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С»

Площадь, кв.м.		Аналоги, кв.м..																	
		200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1200	1400	1600	1800	2000	2500	3000	3500	4000
Объекты оценки, кв.м.	200																		
	300																		
	400																		
	500																		
	600																		
	700																		
	800																		
	900																		
	1000																		
	1200																		
	1400																		
	1600																		
	1800																		
	2000																		
	2500																		
	3000																		
	3500																		
	4000																		
	4500																		



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 (70-80%).

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 (РС₀) и относительными величинами физических износов, определенных методом эффективного возраста.

Рисунок 41. Москва и Московская область. Изменение рыночной стоимости квартир с ростом физических износов

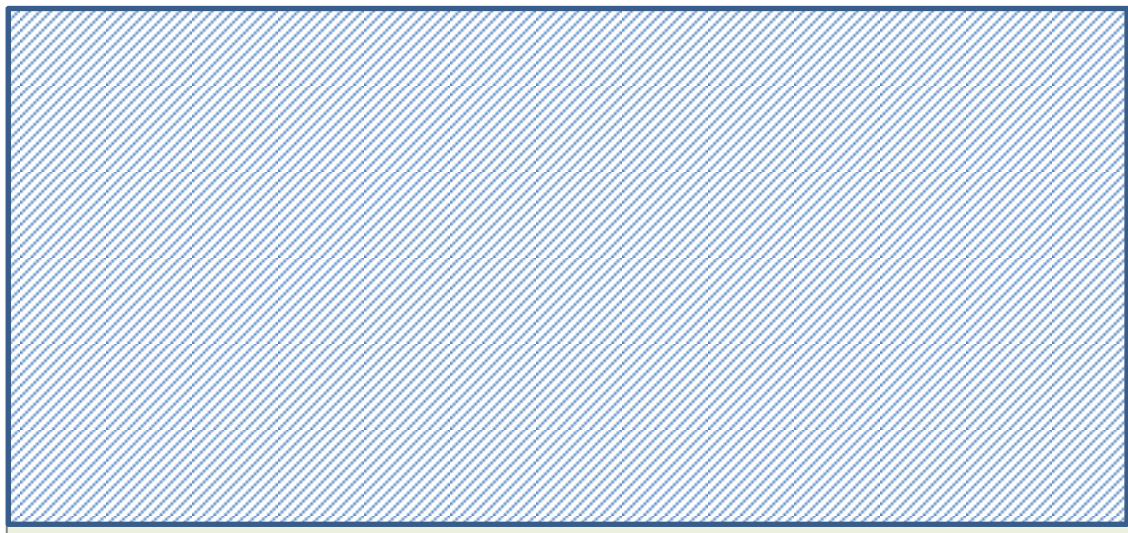


Рисунок 42. Москва и Московская область. Изменение рыночной стоимости офисных помещений с ростом физических износов

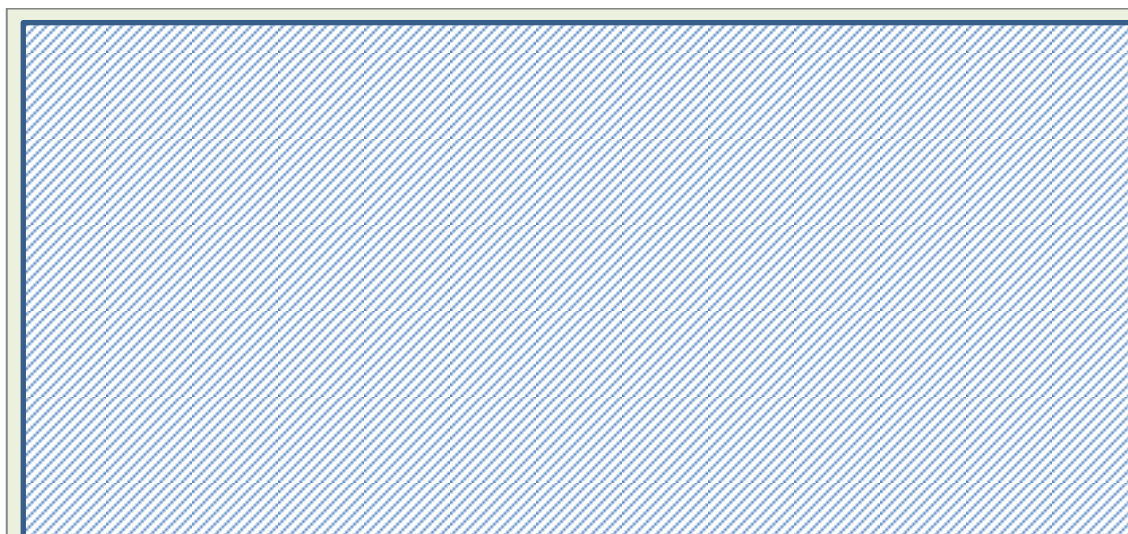




Рисунок 43. Москва и Московская область. Изменение рыночной стоимости торговых помещений с ростом физических износ

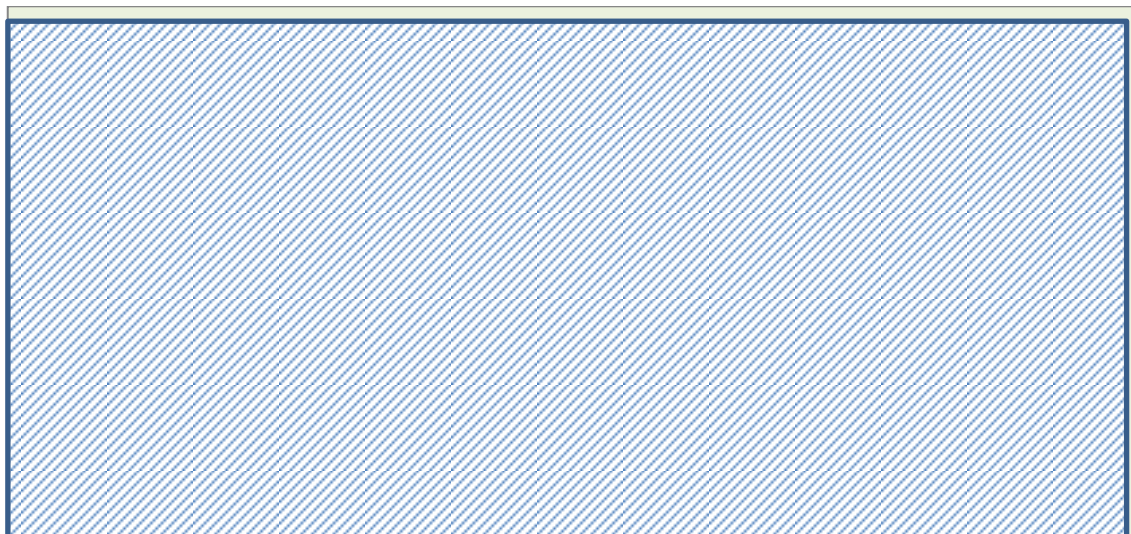


Рисунок 44. Москва и Московская область. Изменение рыночной стоимости производственно-складских помещений с ростом физических износ

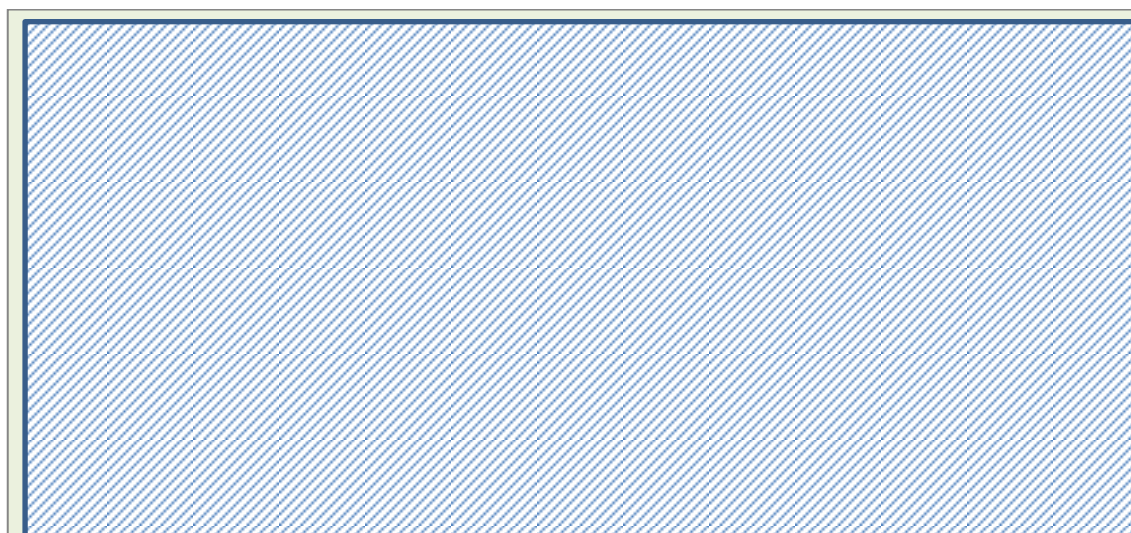


Рисунок 45. Общие графики изменения рыночной стоимости различных объектов недвижимости с ростом физических износ

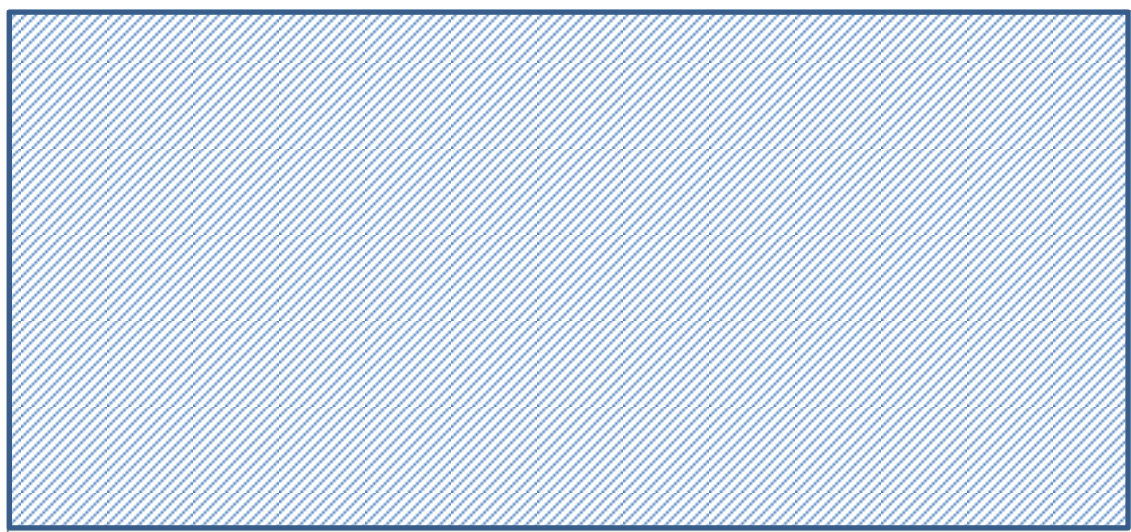




Таблица 48. Расчет корректировочных коэффициентов для различных видов коммерческой недвижимости для 2010, 2014 и 2015 гг.

Год	Формулы	R ²	Износ, отн.ед.															
			0,05	0,1	0,15	0,2	0,25	0,3	0,35	0,4	0,45	0,5	0,55	0,6	0,65	0,7	0,75	0,8
	КВАРТИРЫ																	
2010	*****																	
2014	*****																	
2015	*****																	
	ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ																	
2010	*****																	
2014	*****																	
2015	*****																	
	ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ																	
2010	*****																	
2014	*****																	
2015	*****																	
	ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ																	
2010	*****																	
2014	*****																	
2015	*****																	

Примеры пользования таблицей:

Пример 1. Для торгового помещения определен физический износ на уровне 0,50 ($K = 1 - 0,50 = 0,50$).

Снижение рыночной стоимости за счет износа в 0,50 следует учитывать путем замены **K** на 0,665 ($K = 1 - \text{ФизИ} \text{экономический} = 0,665$).

Рынок слабо реагирует на рост физических износов торговых помещений.

Пример 2. Для производственного помещения определен физический износ на уровне 0,60 ($K = 1 - 0,60 = 0,40$).

Снижение рыночной стоимости за счет износа в 0,40 следует учитывать путем замены **K** на 0,578 ($K = 1 - \text{ФизИ} \text{экономический} = 0,578$).

Рынок имеет среднюю реакцию на рост физических износов производственных помещений.



1.3.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 49. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год

№ п/п	Город / тип помещений	Класс		
		А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы			

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 16 – 20% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

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

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

Таблица 50. Соотношение цен продаж на рынках первичного (Ц1) и вторичного (Ц2) жилья.

№ п/п	Наименование	Ц2 / Ц1			
		1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	Много-комнатные
1	Краснодар				
2	Москва (эконом-класс)				
3	Московская область				
4	Омск				
5	Санкт-Петербург				
6	Екатеринбург				
7	Севастополь				
	Среднее				



Таблица 51. Различия между первичным и вторичным рынком продажи и аренды для объектов коммерческой недвижимости

№ п/ п	Наименование	Рынок	Ц2 / Ц1	AC2 / AC1
1	Загородные владения			
2	Офисные помещения			
3	Торговые помещения и ПСН			
4	Складские и производственные помещения			
5	Складские помещения			
6	Машиноместа в гаражных зданиях			

1.4. КВАРТИРЫ

1.4.1. Корректировки на соотношение удельной стоимости 1 кв.м. общей площади в жилом здании по отношению к 1 кв.м. жилой площади квартиры

Таблица 52. Соотношение удельной стоимости общей площади (Со) и стоимости площади квартир (Скв) в различных жилых домах

Жилые дома	Этажность	Количество квартир	Конструктивная система.	Со/Скв
Кирпичный				
3-х секц., кирпичный + нежилые пом.				
Кирпичный + нежилые пом..				
Кирпичный				
Кирпичный				
Кирпичный + нежилые пом.				
Кирпичный + нежилые пом.				
Кирпичный + нежилые пом.				
Кирпичный + нежилые пом.				
Панельный + нежилые пом.				
2-х секц., панельный				
2-х секц., панельный + нежилые пом.				
2-х секц., панельный + нежилые пом.				
2-х секц., панельный + нежилые пом.				
3-х секц., панельный + нежилые пом.				
3-х секц., панельный + нежилые пом.				
4-х секц., панельный + нежилые пом.				
5-и секц., панельный + нежилые пом.				
6-и секц., панельный				
1-о секц., монолитный + нежилые пом.				
1-о секц., монолитный + нежилые пом.				
2-х секц., монолитно-кирп.+неж.+автост.				
3-х секц., монолитно-кирп.+неж.+автост.				
3-х секц., монолитно-кирп.+неж.пом.				
4-х секц., кирпичный + нежилые пом.				



1.4.2. Корректировки на соотношение долей земельных участков, приходящихся на 1 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.

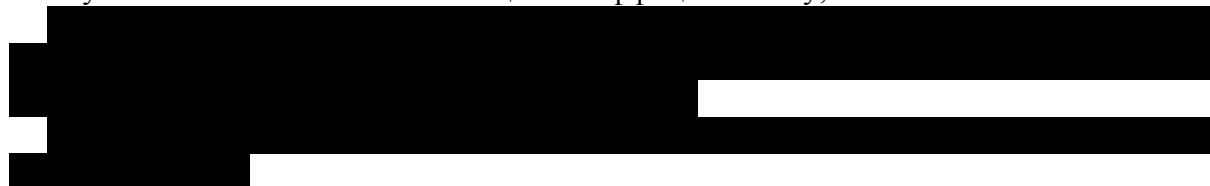
Таблица 53. Удельные показатели доли земельного участка, приходящейся на 1 кв.м. общей площади жилых помещений для зданий различной этажности /УПБС-2001/

Строительные нормы	Этажность зданий														
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22
1957, СН 41-58															
1967,СНиП II-К.2-62															
1975,СНиП II-60-75															
ВСН 2-85															
1994,МГСН-1.01-94, СНиП 2.07.01-89															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах															

1.5. ЗДАНИЯ - ПАМЯТНИКИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

1.5.1. Корректировки для земельных участков (Москва)

- 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;



- 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).



1.5.2. Диапазоны стоимости престижности. Факторы влияния при определении стоимости престижности

Информация – {1, 2}

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

Таблица 54. Диапазоны стоимости престижности

№ п/п	Степень престижности владения объектом – памятником	Диапазоны стоимости объекта – памятника	Диапазоны стоимости престижности
1	Отсутствие престижности		
2	Появление реальной минимальной престижности (Стоимость престижности больше нуля)		
3	Появление инвестиционной привлекательности и престижности (Стоимость престижности низкая)		
4	Привлекательность и престижность на уровне более высокой стоимости по классу зданий (Сбв) (Стоимость престижности средняя)		
5	Привлекательность и престижность на уровне максимальной стоимости по классу зданий (Смакс) (Стоимость престижности высокая)		
6	Привлекательность и престижность более высокого уровня (Стоимость престижности максимальная)		

Где:





Таблица 55. Основные учитываемые факторы влияния при определении величины стоимости престижности

№ п/п	Факторы, влияющие на стоимость престижности	Параметры оцениваемого объекта	Балл
1.	Значение НМА, связанного с объектом		
2.	Степень замещения первоначальных конструктивных элементов		
3.	Местоположение		
4.	Ликвидность		
5.	Совпадение НЭИ ЗУ с функциональным назначением здания		
6.	Наличие функциональных износосов по классу здания		
	ИТОГО сумма баллов		

Набранная сумма баллов позволяет ранжировать диапазоны стоимости и престижности.

1.6. СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ СКЛАДОВ КЛАССА «А – В» В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Информация – {15}.

Таблица 56. Структура операционных расходов складов «А – В» в Московском регионе

№ п/п	Город/ Класс	Минимум	Максимум
	Операционные расходы		
1	Страхование		
2	Вознаграждение		
3	Налог на имущество		
4	Налог на землю		
5	Охрана территории		
6	Эксплуатация оборудования		
7	Уборка внешней территории		

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

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

Рисунок 46. Зависимость доли ПП для незавершенных строительством производственно-складских зданий от степени готовности объекта





Рисунок 47. Зависимость доли ПП для незавершенных строительством офисно - административных зданий от степени готовности объекта

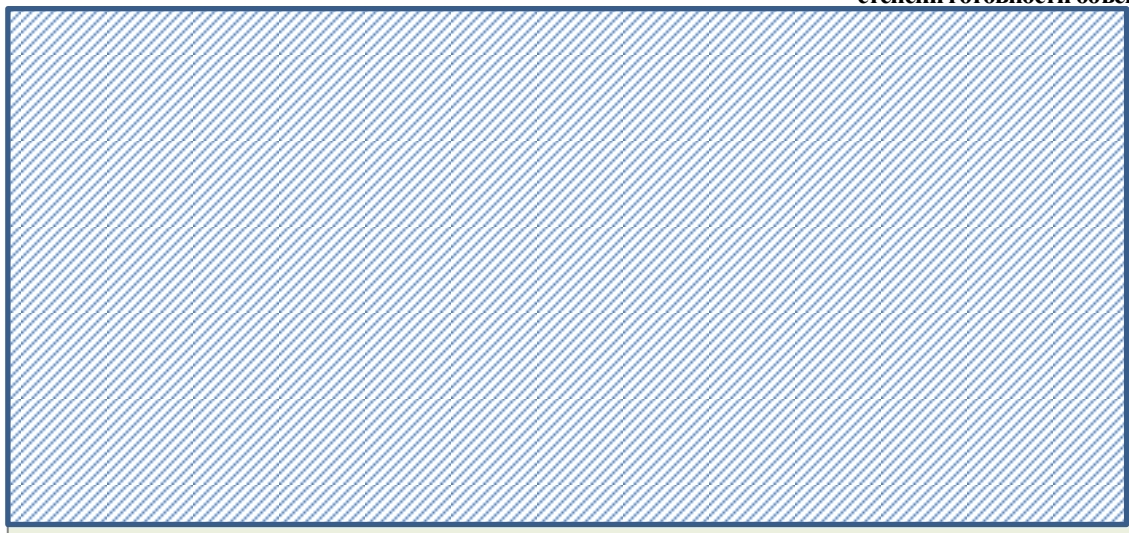
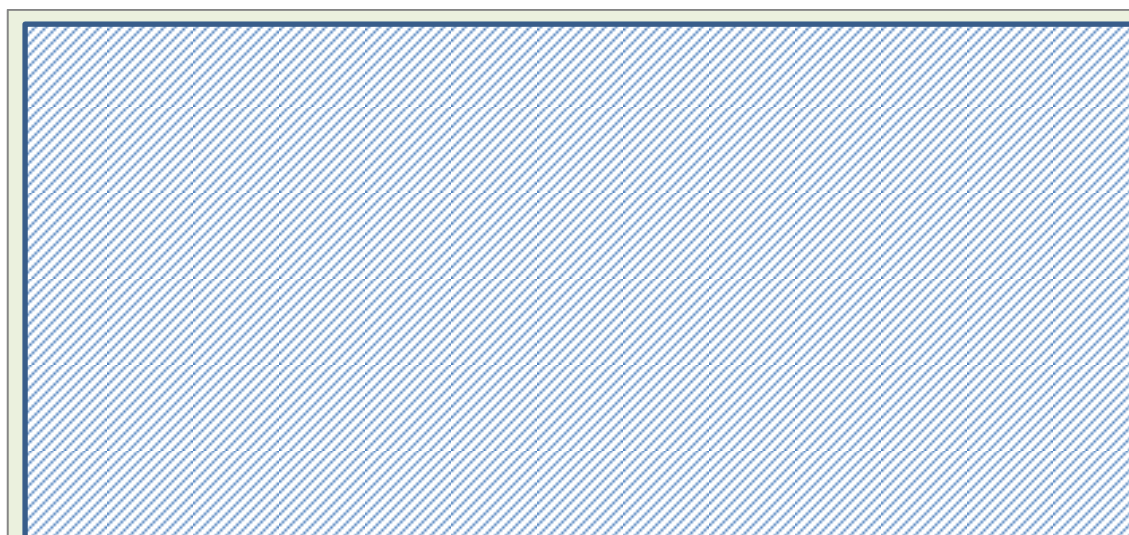


Рисунок 48. Зависимость доли ПП для незавершенных строительством торговых зданий от степени готовности объекта



Следует отметить различный характер роста учитываемой доли ПП.

Для производственно-складских зданий выположение зависимости наступает после 90% готовности объекта.

Для офисно-административных зданий выположение зависимости наступает после 80% готовности объекта.

Для торговых зданий выположение зависимости наступает после 80% готовности объекта.



1.8. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 57. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Минске на март 2015 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Воронеж									
Екатеринбург									
Краснодар									
Москва									
Ростов-на-Дону									
С.-Петербург									
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.									
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.									
Минск, март 2015									
Минск, ноябрь 2014 г.									
Владивосток									
Новосибирск									
Омск									
Ставрополь									
Тамбов									
Тверь									
Среднее по средним городам в марте 2015 г.									
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.									
Московская область в марте 2014 г.									
Московская область в ноябре 2014 г.									

Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка **жилая** РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.



1.9. ВРЕМЯ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ 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.



Методика определения времени ликвидности приведена в работе {12}.

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

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

Таблица 58. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Местоположение	Средние сроки экспозиции, мес.					
			2015	2014	2007 {12}			
Квартиры								
1	1-комнатные квартиры	Москва						
		Санкт-Петербург						
		Уфа						
		Саратов						
2	2-комнатные квартиры	Москва						
		Санкт-Петербург						
		Уфа						
3	3 и более- комнатные квартиры	Москва						
		Санкт-Петербург						
Земельные участки								
1	Под дачное строительство	Московская область						
		Тульская область						
2	Под офисные и торговые цели	Москва						
		Московская область (торговые цели)						
3	Под производственно- складские цели	Москва						
		Московская область						
Помещения (здания)								
1	Производственны е	Иркутск						
		Киров						
		Москва						
		Московская область (10-40 км. от МКАД)						
2	Торговые	Иркутск						
		Киров						
		Москва						
		Московская область (10-40 км. от МКАД)						
3	Офисные	Москва						
		Московская область (10-40 км. от МКАД)						
4	Гостиницы	Москва						
		Московская область (10-40 км. от МКАД)						



1.10. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 59. Учет НДС при оценке объектов недвижимости

№ п/п	Объекты сделок	Обоснование	Налогообложение
1.	Продажа жилых домов, доли в них		
2.	Продажа жилых помещений, доли в них		
3.	Продажа земельных участков (доли в них)		
4.	Арендные платежи за ЗУ государственной, муниципальной собственности		
5.	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица		
6.	Выкуп недвижимого имущества в порядке приватизации у государственных, муниципальных предприятий		
7.	Продажа (передача), государственного (муниципального) имущества, в порядке, установленном ФЗ-159 от 22.07.2008 г.		
8.	Передача на безвозмездной основе объектов жилого, социально-культурного и жилищно-коммунального хозяйства органам государственной (муниципальной) власти		
9.	Работы по сохранению (выявлению) объектов культурного наследия		
10.	Уступка (переуступка, приобретение) прав требований кредитора по обязательствам		
1.	Уступка прав по договорам аренды земельных участков, продажа прав на заключение договоров аренды земельных участков		
2.	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица		
3.	Продажа, предоставление в аренду государственного (муниципального) имущества, составляющего государственную казну РФ, субъекта РФ (муниципального образования)		
4.	Реализация имущества по решению суда (за исключением случаев банкротства)		
5.	Реализация имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ банкротами		
6.	Продажа предприятия как имущественного комплекса		
7.	Компенсация в связи с изъятием земельного участка для государственных (муниципальных) нужд		

1.11. РАЗЛИЧИЯ В КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖАХ ДЛЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ

Таблица 60. Различия в коммунальных платежах для квартир и апартаментов*

Наименование	Площадь, кв.м.	Кол-во жильцов	Удельная месячная плата, руб./кв.м.		
			Минимальная	Средняя	Максимальная
Жилые квартиры					
1- комнатные					
2-комнатные					
3-комнатные					
1- комнатные					
2-комнатные					
3-комнатные					

*realty.mail.ru



1.12. ОТРЫВКИ ИЗ ОТЧЕТОВ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

1.12.1. Представление итоговых результатов при оценке имущественного комплекса, расположенного на общем земельном участке

(Целью представления данного отрывка из отчета является демонстрация рыночной стоимости каждого объекта, выделение НДС для каждого объекта и компоновка стоимостей для банковских целей)

В Таблице 2 приведены рыночные стоимости зданий с учетом земельных участков в пятне застройки, а также рыночная стоимость незастроенного земельного участка.

В Таблице 3 приведены согласованные итоговые рыночные стоимости объектов, а также стоимости без учета НДС (таблица приводится для понимания того, какая часть от рыночной стоимости относится к НДС при отражении на бухгалтерском учете у «НДС-ников»)

В Таблице 4 приведены данные, соответствующие требованиям банков: стоимость улучшений без НДС и стоимость всего земельного участка без НДС

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Договор №..... от 13 февраля 2015 г.
Объект оценки	Нежилые здания, расположенные на земельном участке общей площадью 11 800 кв. м, по адресу: г., д. 5А, лит. «Б», «З», «Ж», «Л»
Оцениваемые имущественные права	Право собственности на здания и земельный участок
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Дата оценки	13.02.2015 г.

При определении рыночной стоимости объектов оценки были применены следующие подходы и в их рамках получены следующие величины:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении подходов

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, полученная в рамках:		
				Затратного подхода, руб.	Сравнительного подхода, руб.	Доходного подхода, руб.
1	20	Амбулатория	■	■	■	■
2	21	ФОК №1	■	■	■	■
3	22	ФОК №2	■	■	■	■
4	19	Офисный центр	■	■	■	■
5	-	Земельный участок незастроенный	■	■	■	■

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки на дату определения стоимости (дату оценки) 13.02.2015 г. округленно составляет:

Таблица 3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость, руб.	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	20	Амбулатория	■	■	■
2	21	ФОК №1	■	■	■
3	22	ФОК №2	■	■	■
4	19	Офисный центр	■	■	■
5	-	Земельный участок незастроенный	■	■	■

Таблица 4. Величины стоимости без НДС

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Стоимость улучшений и общего земельного участка
-------	--------	----------------------	----------------------	---



				без НДС, руб.
1	20	Амбулатория	■	■
2	21	ФОК №1	■	■
3	22	ФОК №2	■	■
4	19	Офисный центр	■	■
5	-	Земельный участок (общий)	■	■
	ИТОГО			■

Генеральный директор

Ведущий специалист по оценке недвижимости

М.П.

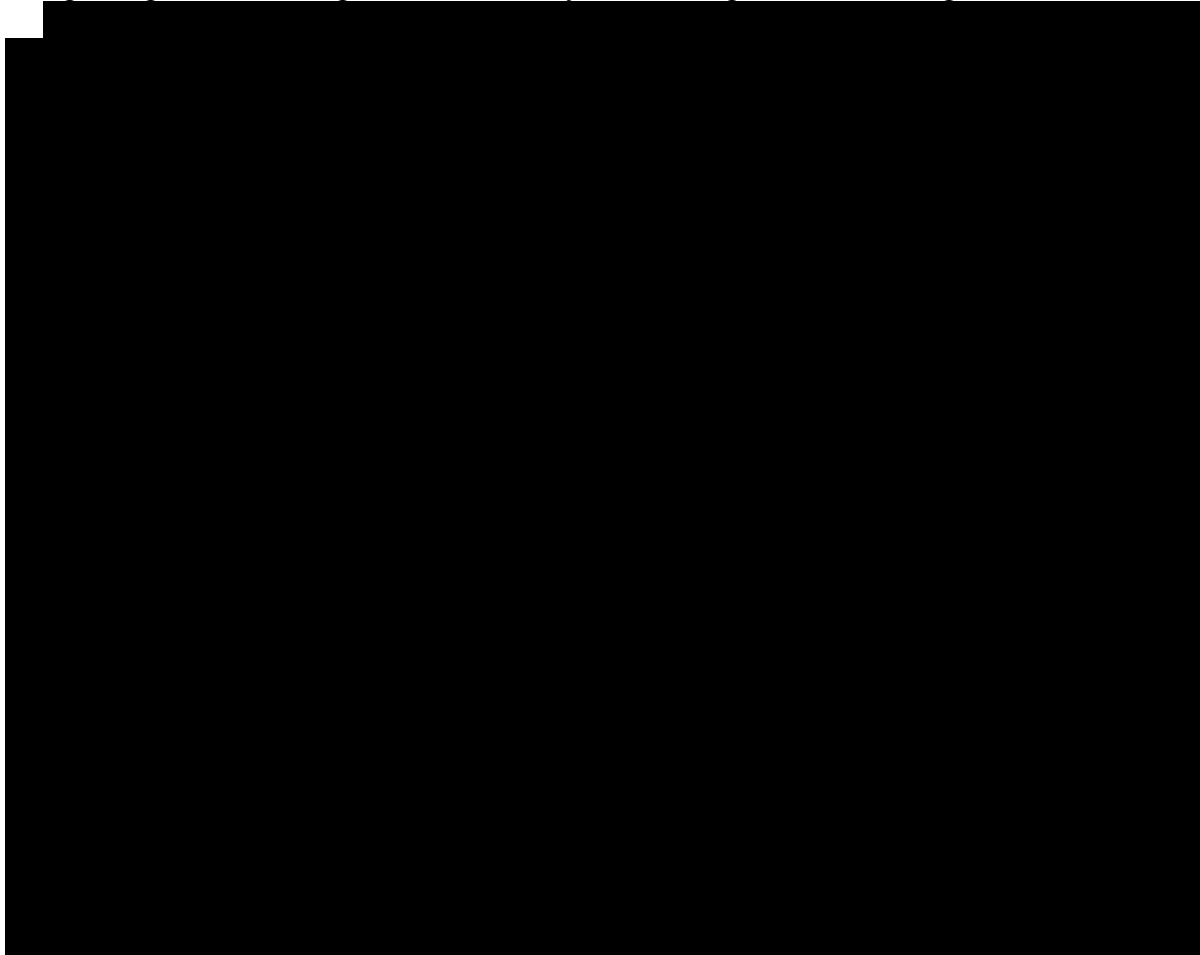
1.12.2. Определение корректировок на охранные зоны для земельных участков.

(Целью представления данных отрывков из отчета является демонстрация описания охранных зон и приемы проведения корректировок.

Отрывок №1 – Общие представления о влияниях охранных зон.

ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ (СЕРВИТУТЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)

Права третьих лиц определены по документам, переданным для проведения оценки:





[REDACTED]

Земельный участок с к.н. 50:33:0030597:20 не попадает в границы охранных зон.

Земельный участок с к.н.50:33:0030597:17 находится северо-восточнее д. Аксиньино (за деревней по отношению к с. Воскресенки) и лишь частично попадает в зону.

Характеристики охранных зон:

В зоне охраны исторического ландшафта запрещается:

[REDACTED]

В зоне охраны исторического ландшафта разрешается:

[REDACTED]

В зоне охраны природного ландшафта запрещается:

[REDACTED]

В зоне охраны исторического ландшафта разрешается:

[REDACTED]

В водоохранной зоне реки запрещается: использование сточных вод для удобрения почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

В водоохранной зоны реки разрешается:

[REDACTED]

3). Охранная зона газопровода.

[REDACTED]



Ниже представлен фрагмент Генерального плана городского поселения Ступино, на котором показано наложение зон охраны памятника архитектуры на оцениваемые участки.



В таблице ниже представлены количественные характеристики (площади) зон охраны и ограничений по данным собственника участков (Справка ООО «Земинвест», копия справки в Приложении 3 Экспертного заключения).



Отрывок №2 – Описание влияния охранных зон при АННЭИ

Таблица 61. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельных участков

№ п/п	Наименование	Земельный участок №1	Земельный участок №2	Земельный участок №3	Земельный участок №4	Земельный участок №5
1.	Кадастровые номера участков					
2.	Площадь, кв.м.					
3.	Местоположение					
4.	Форма участка					
5.	Попадание в зону охраны памятника культурного наследия, кв.м.					
6.	Попадание в зону охраны газопровода, кв.м.					
7.	Наличие водоохранных зон, кв.м.					
8.	Целевое назначение и разрешенное использование на дату оценки					
9.	Категория использования по Определению Арбитражного суда Московской области от 22.05.2014 г. по делу № А41-64355/13					
10.	Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка на дату оценки					
11.	Использование участков помимо преобладающих способов на дату оценки					
12.	Перспективы развития района, в котором расположены земельные участки					
13.	Ожидаемые изменения на рынке земли					
14.	Допустимость с точки зрения законодательства					
	- использование для ведения сельского хозяйства					



№ п/п	Наименование	Земельный участок №1	Земельный участок №2	Земельный участок №3	Земельный участок №4	Земельный участок №5
	- использование для ИЖС					
	- использование под производство					
	- иное коммерческое использование					
15.	Физическая возможность					
	- возведение зданий и сооружений					
16.	Финансовая целесообразность					
	- использование для ведения сельского хозяйства					
	- использование для ИЖС					
	- использование под производство					
	- иное коммерческое использование					
17.	Максимальная продуктивность					
	- использование для ведения сельского хозяйства					
	- использование для ИЖС*					
	- использование под производство*					
	- иное коммерческое использование*					
18.	Выводы					

*Данные «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД-3, 2009 г., табл.1.1.2 (www.crsra.ru)

** ПП – прибыль предпринимателя на удалении 60-90 км.от МКАД.



Отрывок №3 –Расчеты стоимости влияния охранных зон.

Объектом оценки в рамках настоящего Экспертного заключения являются 5 земельных участков. Анализ объектов оценки и рынка недвижимости показал, что часть объектов имеют сервитуты (права третьих лиц), что затрудняет поиск аналогов в открытых источниках информации.



В нашем случае, мы будем понимать под Ксервитут несколько корректировочных коэффициентов, связанных с воздействием на стоимость земельных участков охранных зон памятника культурного наследия (церковь в с.Воскресенки), магистрального газопровода, водоохранных зон.

ОБОСНОВАНИЕ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОЧНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ НА ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ (влияние природоохранных зон памятника культурного наследия, магистрального газопровода и водоохранных зон)

Таблица 62. Сведения по наличию охранных зон в оцениваемых земельных участках

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв.м	Площадь зоны охраны природного ландшафта, кв. м	Площадь зоны охраны исторического ландшафта памятника	Площадь охранной зоны газопровода, кв. м	Площадь водоохранной зоны, включая прибрежную полосу,	Наличие противопожарного разрыва от ГосЛесФонда, м
1	50:83:0030545;4						
2	50:38:0030597:20						
3	50:83:0030555:12						
4	50:38:0030597:17						
5	50:83:0030545:2						

1. Охранные зоны памятника культурного наследия.

В Главе «Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков» установлено, что влияние охранных зон памятника культурного наследия связано с ограничением по этажности застройки участков. Для сельскохозяйственной категории земель под посевные площади и типовых жилых коттеджных домов особого влияния на стоимость земли это не оказывает, но для земель коммерческого использования промышленного назначения при величине прибыли предпринимателя на уровне 14% снижение этажности с 4 этажей до 2 или с 2 высоких этажей до 1 этажа связано с уменьшением ПП на 50%: $14/2 = 7\%$. Выход площадей на аналогичных земельных участках уменьшается.



Для расчета значений коэффициента корректировки используем данные, представленные в методе выделения (представлена часть расчетной таблицы из метода выделения).

Таблица 63. Расчет коэффициента влияния охранной зоны на стоимость объектов

Наименование	Ед.изм.	Параметры		
		№1	№2	№3
Номер аналога				
Аналог				
Источник информации				
Направление				
Расстояние от МКАД	км.			
Земельный участок	кв.м.			
Здание, площадь	кв.м.			
Высота потолков	м.			
Перекрытия	м.			
Строительный объем	куб.м.			
Расчеты для Ксервитута				
Удельный вес ЗУ в общей стоимости				
Стоимость ПП (расчет от стоимости воспроизводства)	Руб.			
Удельный вес ПП в общей стоимости				
Снижение удельного веса ПП на 50%				
Коэффициент снижения общей стоимости за счет снижения ПП				
Средний коэффициент снижения стоимости за счет охранных зон				

Средний коэффициент снижения стоимости – $K1 = 0,940$.



Таблица 4.2.3

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

(в годовых)

	Финансовые лица, со сроком привлечения							Нефинансовых организаций, со сроком привлечения						
	до 30 дней	до 30 дней, кроме срока "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года	до 1 года, кроме срока "до востребования"	свыше 1 года	до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года	свыше 1 года
2008 год														
январь	0,8	2,0	5,1	7,4	8,7	5,4	7,0	7,5	2,3	5,8	7,2	8,4	3,0	8,3
февраль	1,2	3,1	5,9	7,4	8,6	5,1	6,9	7,2	3,6	6,5	7,9	8,4	4,1	7,9
март	0,8	2,5	5,2	7,4	8,6	5,4	7,0	7,5	3,8	6,6	8,3	9,4	4,3	8,8
апрель	0,9	2,5	5,4	7,7	8,8	5,3	7,1	7,9	3,6	6,3	8,0	9,1	4,2	9,2
май	0,8	2,0	5,2	7,4	8,8	5,2	6,9	8,0	3,2	6,6	8,3	9,0	3,9	8,8
июнь	0,8	2,7	5,4	7,6	8,9	5,6	7,4	8,0	3,3	7,5	8,5	9,1	4,1	9,2
июль	0,7	2,4	5,3	7,8	9,0	5,4	7,4	8,4	3,3	6,7	8,2	9,1	3,9	10,1
август	1,8	4,6	5,5	7,8	9,1	5,8	7,4	8,3	4,9	7,0	8,9	9,9	5,3	10,2
сентябрь	2,6	5,7	5,5	8,3	9,2	5,9	7,6	8,7	5,7	7,7	8,9	10,7	6,0	10,7
октябрь	1,1	4,9	6,1	8,0	9,5	6,2	8,4	8,8	6,5	8,9	9,6	11,3	6,7	10,2
ноябрь	1,1	6,9	6,4	9,3	9,8	6,8	8,9	8,6	8,9	9,3	10,5	10,7	7,1	12,0
декабрь	0,7	6,4	7,4	9,9	10,5	7,0	9,7	9,8	6,4	9,9	11,3	11,5	6,9	12,0
2009 год														
январь	0,8	7,0	7,5	9,6	10,6	7,4	9,7	9,9	9,2	10,4	10,2	11,5	9,3	11,7
февраль	1,9	6,3	9,1	11,4	10,9	7,8	10,0	9,9	7,6	11,5	12,1	11,7	7,9	12,5
март	1,4	9,6	8,2	10,4	11,2	8,3	10,3	10,2	7,1	11,6	12,4	12,6	7,5	12,1
апрель	1,6	8,6	8,6	11,2	11,6	8,9	10,6	10,7	7,1	11,4	11,9	13,2	7,5	12,3
май	1,3	7,7	8,6	11,4	11,8	8,9	10,8	10,3	6,1	10,8	12,5	13,0	6,7	13,0
июнь	1,4	7,2	8,8	11,4	11,7	8,5	10,8	10,0	5,8	10,3	12,5	12,8	6,4	12,6
июль	1,5	8,7	8,5	11,2	11,7	8,8	10,7	9,5	5,6	9,9	10,3	12,0	6,2	11,7
август	1,4	6,7	8,3	11,5	11,7	9,1	10,7	9,4	5,6	9,5	11,2	11,8	6,1	12,4
сентябрь	1,9	7,2	8,5	11,2	11,7	9,1	10,8	9,2	6,1	9,3	10,8	11,8	6,5	10,7
октябрь	1,1	8,5	8,3	10,9	11,6	9,2	10,6	9,6	5,0	8,9	10,7	11,8	5,5	10,7

КОЛЛЕКТИВ ВАШЕГО СТАТИСТИК № 12 (1991)

113

Ставка дисконтирования для срока в 90-180 дней составляет 10,7%.

Рассчитаем коэффициент учета скидки на ликвидность методом дисконтирования:

$$K2 = K_{ликв} = 1/(1+10,7\%)^{0,42} = 0,958$$

Общий коэффициент корректировки рассчитывается как произведение коэффициентов.

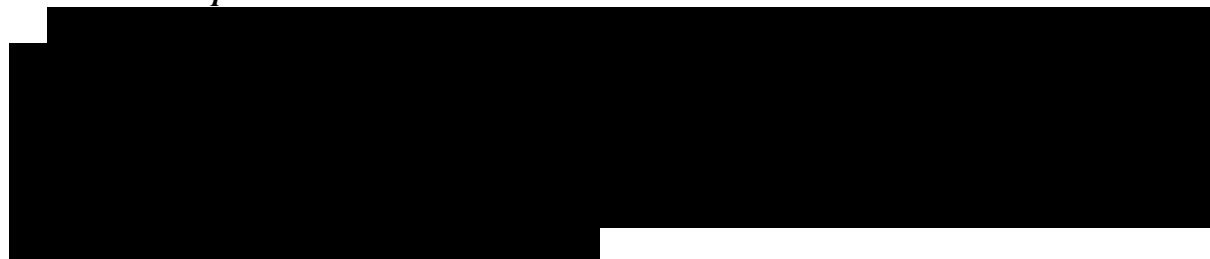
Таблица 64. Расчет общего коэффициента корректировки

K1	
K2 (Кликв)	
Ксервит = K1 * K2	

2. Охранные зоны магистрального газопровода.



3. Водоохранные зоны



Выборка объектов-аналогов привязана к площадям оцениваемых земельных участков. Поскольку оцениваемых площади земельных участков составляют от 3,45 Га до 193 Га, постольку участки объединены в 3 группы:

Группа № 1: площадь 3,45 Га;

Группа №2: площадь 11,68 Га;



Группа № 3: площади свыше 100 Га.

В корректировочных таблицах представлены объекты-аналоги по предложениям (сборники «Недвижимость и цены» за 2009 г.) и по сделкам (данные Росреестра за 2009 г.).

(Промежуточные таблицы не приводятся)

Определение итоговой стоимости земельных участков с учетом корректировки на сервитуты (права третьих лиц).

При проведении корректировки использовано значение **Ксерв = 0.90** (определено выше).

При расчетах принята предпосылка о перекрытии охранных зон памятника культурного наследия с зонами охраны магистральных газопроводов. Влияние на стоимость земельных участков наличия противопожарных разрывов не учитывалось, поскольку достоверного определения корректировочного коэффициента не проводилось в связи с отсутствием парных продаж и ссылок на литературные источники информации.

Расчеты произведены по следующей формуле:

$$P_{Co} = (Общая\ площадь - Площадь\ охранной\ зоны\ памятника) * Удельная\ стоимость + Площадь\ охранной\ зоны\ памятника * Ксерв * Удельная\ стоимость$$

(Итоговые расчетные таблицы не приводятся)



1.12.3. Вариант сравнительного подхода для нежилых помещений на территории ЦАО г. Москвы по сделкам

(Целью представления данного отрывка из отчета является демонстрация применения сравнительного подхода по данным Росреестра. Применение представленного алгоритма решения возможно только в отдельных случаях при оценке ориентировочной стоимости объекта – Ред.)

Отрывок приводится в сокращенном виде.

Сделка проведена.

5.1. Расчет стоимости объекта по ценам совершенных сделок на территории ЦАО г. Москвы

На сайте Росреестра фиксируются совершенные сделки с нежилыми помещениями в жилых зданиях (<https://portal.rosreestr.ru>).

Подобраны аналоги по сделкам с недавними годами строительства (2002 – 2014 гг.) на удалении 0,5 – 3,7 км. от центра города.

Ниже представлен скрин-шот с отдельными данными:

№ объекта недвижимости	Кадастровый номер	Вид сделки	Дата сделки	Цена сделки, руб.
Помещение	77:08/003000/001	Договор купли-продажи	08.2014	11440000.00
Помещение	77:13/000000/000	Договор купли-продажи	08.2014	39500000.00
Помещение	77:13/000000/000	Договор купли-продажи	07.2014	32000000.00
Помещение	77:13/000000/000	Договор купли-продажи	06.2014	94800000.00
Помещение	77:02/003000/000	Договор купли-продажи	08.2014	18770000.00
Помещение	77:08/001000/001	Договор купли-продажи	08.2014	88300000.00
Помещение	77:08/000000/000	Договор купли-продажи	08.2014	18000000.00
Помещение	77:13/000000/000	Договор купли-продажи	06.2014	21301000.00
Помещение	77:13/000000/000	Договор купли-продажи	07.2014	14400000.00
Помещение	77:13/000000/000	Договор купли-продажи	08.2014	20801000.00
Помещение	77:07/001000/000	Договор купли-продажи	07.2014	08200000.00
Помещение	77:01/000000/000	Договор купли-продажи	04.2014	27654000.00
Помещение	77:06/000000/000	Договор купли-продажи	03.2014	18004000.00
Помещение	77:08/000000/000	Договор купли-продажи	06.2014	28010000.00
Помещение	77:13/000000/000	Договор купли-продажи	06.2014	28000000.00
Помещение	77:07/001000/000	Договор купли-продажи	07.2014	28000000.00
Помещение	77:01/000000/000	Договор купли-продажи	08.2014	12370000.00
Помещение	77:01/000000/000	Договор купли-продажи	06.2014	48000000.00
Помещение	77:02/000000/000	Договор купли-продажи	06.2014	23040000.00
Помещение	77:08/000000/000	Договор купли-продажи	08.2014	18300000.00
Помещение	77:07/001000/000	Договор купли-продажи	08.2014	18000000.00
Помещение	77:07/001000/000	Договор купли-продажи	08.2014	24004000.00
Помещение	77:01/000000/000	Договор купли-продажи	04.2014	18400000.00
Помещение	77:02/000000/000	Договор купли-продажи	06.2014	71000000.00
Помещение	77:02/001000/000	Договор купли-продажи	07.2014	37200000.00

https://portal.rosreestr.ru/wps/portal!/ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hPd68AD293QwP3QB8DA09nl2DDAEdzA4MAI_1wkA48Kgw8gY4gKOBvp9Hfm6qfKf2dpqjo6liAGGp0WMI/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM/

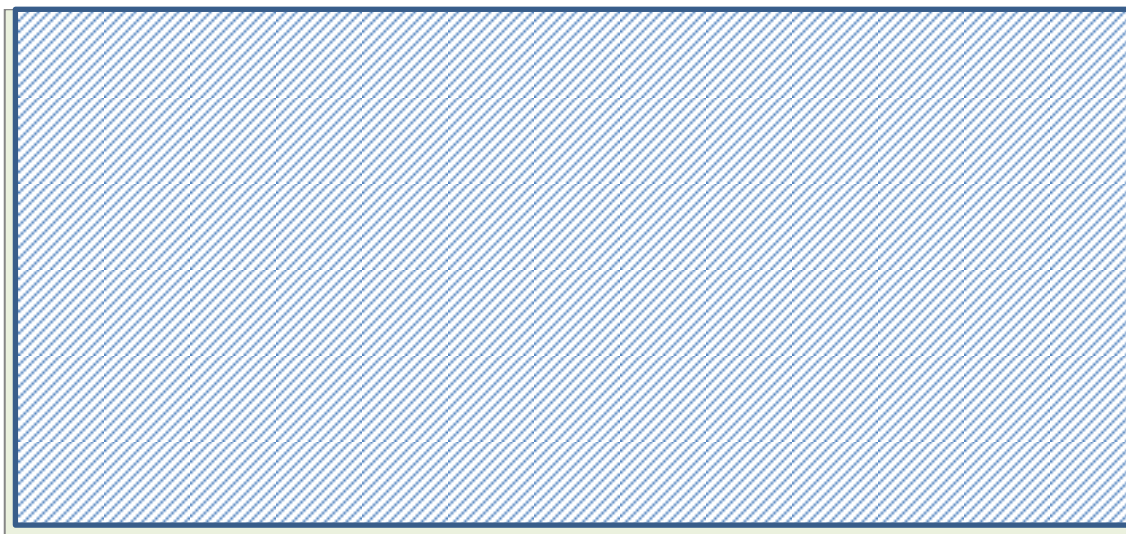


Таблица 65. Цены сделок с нежилыми помещениями в жилых зданиях ЦАО г. Москвы (класс «В-С»)

№ п/п	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Цена сделки, руб.	Удельная цена сделки, руб./кв.м.	Местоположение	Год ввода в экспл.	Расстояние от центра, км.
1	77 01 000 4014							
2	77 01 000 1062							
3	77 01 000 1003							
4	77 01 000 1070							
5	77 01 000 6014							
6	77 01 000 5006							
7	77 01 000 6012							
8	77 01 000 1038							
9	77 01 000 1021							
10	77 01 000 1033							
11	77 01 000 2004							
12	77 01 000 2026							
13	77 01 000 3020							
14	77 01 000 2027							
15	77 01 000 1044							
16	77 01 000 1045							
17	77 01 000 2027							
18	77 01 000 2003							
19	77 01 000 1050							
20	77 01 000 1033							
21	77 01 000 5002							
22	77 01 000 5017							
23	77 01 000 1030							
24	77 01 000 6014							
25	77 01 000 6012							
26	77 01 000 4021							



Рисунок 49. Корреляционно – регрессионный анализ зависимости удельной цены сделки и площади помещений



На графике приведено регрессионное уравнение и коэффициент детерминации (теснота или сила связи – $R=0,172$)

Для оценки силы связи в теории корреляции применяется шкала английского статистика Чеддока: слабая — от 0,1 до 0,3; умеренная — от 0,3 до 0,5; заметная — от 0,5 до 0,7; высокая — от 0,7 до 0,9; весьма высокая (сильная) — от 0,9 до 1,0.

Коэффициент показывает слабую связь.

Учет данного параметра не производится.

Рисунок 11. Корреляционно – регрессионный анализ зависимости удельной цены сделки и времени постройки здания



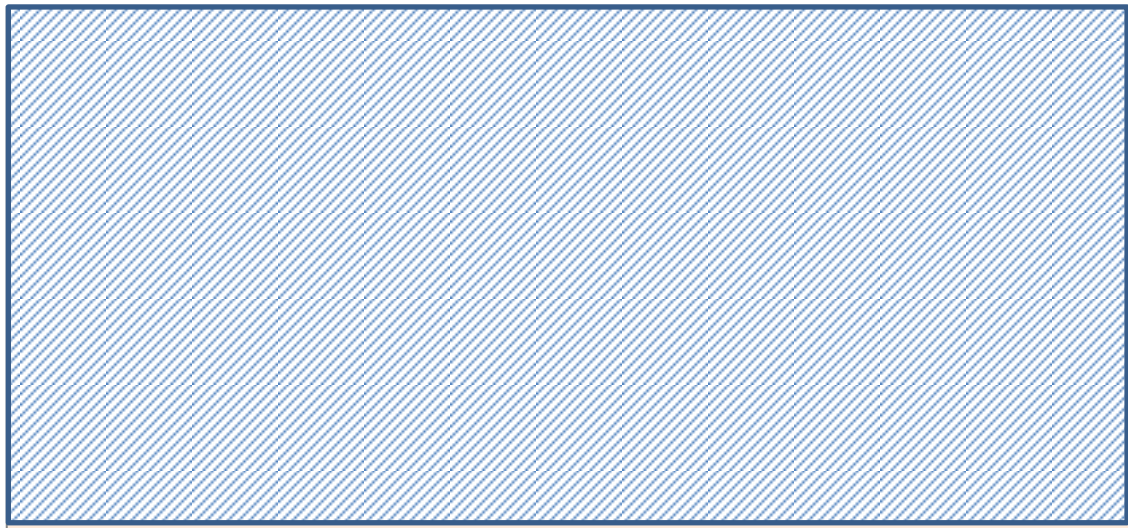
На графике приведено регрессионное уравнение и коэффициент детерминации (теснота или сила связи – $R=0,155$)

Коэффициент показывает слабую связь.

Учет данного параметра не производится.



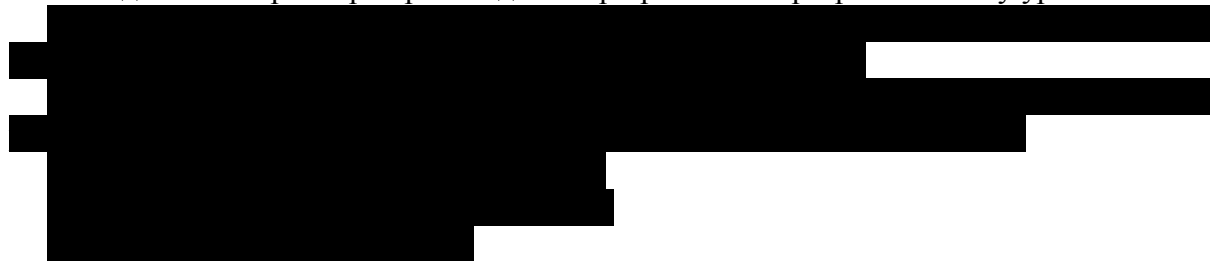
Рисунок 12. Корреляционно – регрессионный анализ зависимости удельной цены сделки и расстояния от центра г. Москвы на территории ЦАО.



На графике приведено регрессионное уравнение и коэффициент детерминации (теснота или сила связи – $R=0,640$)

Коэффициент показывает заметную связь.

Учет данного параметра производится при расчете по регрессионному уравнению.



Следует отметить, что анализировались смешанные классы (В и С) помещений, коэффициент детерминации имеет низкое значение (большой разброс данных), года ввода в эксплуатацию различаются с объектом оценки и дополнительных сведений.

5.2. Расчет стоимости по предложениям на территории ЦАО г. Москвы

Расчет не приводится. Приведена концовка раздела:

Итоговая удельная стоимость определялась как средняя и составила 127 356 руб./кв.м. Таким образом, стоимость нежилых помещений, определенная методом прямого сравнения в рамках сравнительного подхода составляет:

36 806 000 руб.

Тридцать шесть миллионов восьмьсот шесть тысяч рублей



РАЗДЕЛ 2. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ

2.1. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок

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 66. Рыночные данные по коэффициентам переходу объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2013 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.
1.	Импортные легковые автомобили							
2.	Отечественные легковые автомобили							
3.	Импортная бытовая техника							
4.	Отечественная и СНГ бытовая техника							
5.	Отечественное станочное оборудование							
6.	Мобильные телефоны							
7.	Водные суда							
8.	Воздушные суда							
9.	Импортная бытовая техника							
10.	Дорожная техника							
11.	Пищевое оборудование							
12.	Электрооборудование							
13.	Строительное оборудование							
14.	Оргтехника							
15.	Станочное оборудование							
16.	Пищевое оборудование							
17.	Электрооборудование							
18.	Компрессорное оборудование							
19.	Оргтехника							
20.	Бытовая техника							
21.	Автомобили							
22.	Торговое оборудование							
23.	Деревообрабатывающие станки							
24.	Крановое оборудование							
25.	Сельскохозяйственная техника							
26.	Компьютерная техника							
27.	Автодвигатели							
28.	Трактора							
29.	Прессовое оборудование							
30.	Насосное оборудование							
31.	Землеройная техника							
32.	Сварочное оборудование							
	Буровое оборудование							
33.	Буровая установка BAUER 2 UNITS BG 20 BT 60							
34.	Ямобур КАМАЗ 4326							
35.	Буровая установка модель УРБ 2А2							



№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2013 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.
36.	Буровая установка TERBERG F3000 ST100							
	Среднее							
	Музыкальные инструменты							
37.	Бас гитара FERNANDES GRADUAL MBK							
38.	Аккордеон Fantini CP/18/C/4 (Италия)							
39.	Скрипка Csermak VA (Венгрия)							
40.	Рояль Москва 270 см.							
41.	Синтезатор Casio LK-280							
	Среднее							
	Окрасочное оборудование							
42.	Окрасочный аппарат CB 210							
43.	Камера порошковой покраски K02							
44.	Окрасочный аппарат Graco EXTREME 70:1							
45.	Окрасочное оборудование DP-6382 (dino-power)							
	Среднее							
	Печатное оборудование							
46.	Система печати Ose TDS750							
47.	Печатная машина Heidelberg Speedmaster SM							
48.	Флексографическая печатная машина, серия YT-2800							
	Среднее							
	Погрузочное оборудование							
49.	Фронтальный погрузчик XCMG LW 300FN							
50.	Мини-погрузчик CLG365A							
51.	Фронтальный погрузчик CTM-KD ZL920							
52.	Погрузчик Hyundai HL760-9S							
	Среднее							
	Трансформаторное оборудование							
53.	TM 160/10/0,4							
54.	TMГ-400/10-Y1							
55.	TMГ-250/10/0.4							
	Среднее							
	Фотоаппараты							
56.	Canon EOS 6D							
57.	Samsung WB2200							
58.	Nikon CoolPix D3200							
59.	Sony Alpha							
60.	Panasonic Lumix DMC							
	Среднее							
	Холодильники							
61.	Liebherr T 1810							
62.	Ardo COF 2510 SAY							
63.	BEKO CN 328220							
64.	Bosch KGN36NL10							
65.	Electrolux EN 3487 AOH							
	Среднее							



2.2. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке РФ

Использование – в Сравнительном подходе при оценке МиО

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

Таблица 67. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования							
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 Ноябрь 2014 г.	Март 2015 г.
1.	Легковой автотранспорт отечественного производства								
2.	Грузовой автотранспорт отечественного производства								
3.	Легковой автотранспорт импортного производства								
4.	Грузовой автотранспорт импортного производства								
5.	Компьютерная техника (свыше 3 лет)								
6.	Мебель отечественного производства								
7.	Мебель импортного производства								
8.	Мобильные телефоны (свыше 4 лет)								
9.	Телевизоры импортного производства (свыше 2 лет)								
10.	Токарные станки (свыше 10 лет)								
11.	Духовые музыкальные инструменты								
12.	Мебельная фурнитура								
13.	Дорожная техника импортного производства								
14.	Кофемашины импортные								
15.	Газовые плиты импортные								
16.	Офисная мебель отечественная								
17.	Кухонная мебель импортного производства								
18.	Водные катера отечественного производства								
19.	Резервуары металлические								
20.	Фрезерные станки JTM								
21.	Сварочные аппараты отечественные								
22.	Бензопилы Husqvarna								
23.	Строительная техника отечественного производства								
24.	Строительная техника Caterpillar								
25.	Башенные краны								



№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования							
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15 Ноябрь 2014 г.	Март 2015 г.
26.	Японские краны – манипуляторы								
27.	Лифтовое оборудование отечественное								
28.	Трактора (Т и МТЗ) старого производства								
29.	Трактора отечественные современные								
30.	Трактора импортные								
31.	Музыкальные инструменты								
32.	Комбайны зерноуборочные импортные								
33.	Швейные машины импортные								
34.	Полиграфическое оборудование HEIDELBERG								
35.	Кинотехника импортная								
36.	Зубоврачебная техника импортная								
37.	Мотоциклы отечественные								
38.	Трансформаторы отечественные								
39.	Электрообогреватели переносные								
40.	Торговое оборудования для магазинов								
41.	Светодиодное оборудование								
42.	Мебель для парикмахерских								
43.	Электровелосипеды								
44.	Собрания сочинений Б.Пастернака								
45.	Собрания сочинений Пушкина А.С.								
46.	Велосипеды горные импортные								
47.	Гитары								
48.	Бетономешалки отечественные								
49.	Лодки надувные								
50.	Часы настенные отечественные								
51.	Спортивный инвентарь								
52.	Наручные часы								
53.	Картины современных художников (не членов СХ)								
54.	Франшизы торговых магазинов*								
55.	Программные продукты (электронные карты) *								
56.	Шубы меховые								
57.	Охранные системы сигнализации								
58.	Евровагонка								



№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования							
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 Ноябрь 2014 г.	Март 2015 г.
59.	Ванны стальные								
60.	Холодильники импортные								
61.	Дрели ручные импортные (свыше 3 лет)								
62.	Мебель для гостиниц 5 звезд								
63.	Линии розлива молока								
64.	ПП 1-С бухгалтерия								
65.	Газонокосилка Хонда								
66.	Комплект сборного брусowego деревянного коттеджа (1 эт.с мансардой)								
67.	Дорожная техника отеч.								
68.	Компрессоры отеч.								
69.	Насосы								
70.	Пылесосы								
71.	Фотоаппараты								
72.	Системы видеонаблюдения								
73.	Лошади								
74.	Садовый инструмент								
75.	Фрезы, резцы								
76.	Духи, одеколон								
77.	Баллоны газовые								
78.	Букинистические книги*								

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



РАЗДЕЛ 3. ОБЪЕКТЫ, СВЯЗАННЫЕ С НЕМАТЕРИАЛЬНЫМИ ФАКТОРАМИ ВОЗДЕЙСТВИЯ

3.1. Сроки полезного использования программ для ЭВМ

Информация – {2}

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

Таблица 68. Сроки полезного использования программ для ЭВМ

№ п/п	Наименование	Срок, лет
1.	Постоянно обновляемые программы	
2.	Бухгалтерские программы	
3.	Игровые программы	
4.	Программы графического построения	
5.	Операционные системы	
6.	Программы для воздушных судов	
7.	Программы тестирования	
8.	Программы для проектирования	
9.	Программы для научных исследований	
10.	Программы по культурному наследию	
11.	Программы технологических процессов	
12.	Программы для космоса	
13.	Программы для баллистических ракет	
	Отдельные программы	
14.	Программы, по которым невозможно определить срок полезного использования	
15.	Отдельные компьютерные программы	
16.	Программы без существенной модернизации	
17.	Программы с регулярной модернизацией	
18.	Программы логистические	
19.	Поисковые программы	
20.	Программы по статистической обработке данных	
21.	Программы обучающие	

**Для целей налогообложения в США применяются сроки 3,5 и 15 лет жизни программного обеспечения.*

3.2. Вклады ФОТ с начислениями в структуру среднеотраслевой себестоимости

Таблица 69. Ориентировочные вклады ФОТ с начислениями в структуру себестоимости

№ п/п	Отрасль	Удельный вес зарплаты с начислениями в себестоимости
1.	Топливная промышленность	
2.	Финансовые услуги	
3.	Строительство	
4.	Машиностроение	
5.	Пищевая промышленность	
6.	Легкая промышленность	
7.	Мукомольная, крупяная промышленность	
8.	Пищевкусовая промышленность	
9.	Военно – промышленный комплекс	
10.	Учебная	
11.	Агропромышленный комплекс	
12.	Химическая и нефтехимическая	
13.	Рыбная промышленность	
14.	Связь	
15.	Электроэнергия и тепло	
16.	Оценка*	



3.3. Алгоритмы определения дополнительных рисков для НМА (ТЗ)

При оценке НМА, развивающегося в рамках бизнеса предприятия, строится ставка дисконтирования (СД_{нма}), учитывающая дополнительные риски к ставке дисконтирования для бизнеса (СД_б):



$$\text{СД}_{\text{нма}} = \text{СД}_{\text{б}} + \text{Р}_{\text{н}} + \text{Р}_{\text{в}} + \text{Р}_{\text{и}} + \text{Р}_{\text{оэ}}$$

Согласно общеизвестной модели, разработанной *Business Valuation Review*, для определения корпоративных рисков (СИСТ) используется следующая таблица:

Таблица 70. Виды корпоративных рисков

Вид корпоративного риска	Интервал значений
Качество управления компанией	0-5%
Размер компании	0-5%
Финансовая структура	0-5%
Товарная/территориальная диверсификация	0-5%
Диверсификация клиентуры	0-5%
Прибыли: нормы и ретроспективная прогнозируемость	0-5%
Прочие риски	0-5%

Типовым является определение дополнительных рисков в диапазоне 0...5% (данный диапазон позволяет складывать риски, при выходе на более высокие риски метод суммирования дает значительные ошибки учета рисков).

Рассмотрим факторы влияния на дополнительные риски в привязке к Товарным знакам (ТЗ).

Риск неудачного продвижения продукта на рынок.

Таблица 71. Факторы дополнительного риска Р_н

Риск	0%	1%	2%	3%	4%	5%	Пример
Опыт применения ТЗ на предприятии							
Наличие на рынке конкурентного контрафакта							
Наличие на рынке конкурентных ТЗ							
Рекламная компания							



Таблица 72. Расчет надбавки Рн

Факторы риска / Уровень риска	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%
Опыт применения ТЗ на предприятии						
Наличие на рынке конкурентного контрафакта						
Наличие на рынке конкурентных ТЗ						
Рекламная компания						
Количество наблюдений						
Взвешенный итог						
Итого						
Количество факторов						
Итоговое значение фактора риска						

Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод от ТЗ

Таблица 73. Факторы дополнительного риска Рв

Риск	0%	1%	2%	3%	4%	5%	Пример
Наличие лицензий							
Квалификаци я персонала, связанного с управлением ТЗ (качество менеджмента)							
Степень использовани я ТЗ в товарной продукции							
Надежность участников Проекта							

Таблица 74. Расчет надбавки Рв

Факторы риска / Уровень риска	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%
Наличие лицензий						
Квалификация персонала, связанного с управлением ТЗ (качество менеджмента)						
Степень использования ТЗ в товарной продукции						
Надежность участников Проекта						
Количество наблюдений						
Взвешенный итог						
Итого						
Количество факторов						
Итоговое значение фактора риска						

Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций.



Таблица 75. Факторы дополнительного риска Рн

Риск	0%	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Степень защищенности ТЗ							
Стратегия ценообразования товара с ТЗ							
Риски, вытекающие из договоров на использование ТЗ							
Стадия производства товаров с ТЗ							

Таблица 76. Расчет надбавки Рн

Факторы риска / Уровень риска	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%
Степень защищенности ТЗ						
Стратегия ценообразования товара с ТЗ						
Риски, вытекающие из договоров на использование ТЗ						
Стадия производства товаров с ТЗ						
Количество наблюдений						
Взвешенный итог						
Итого						
Количество факторов						
Итоговое значение фактора риска						

Общэкономические риски (Роз).

Может возникнуть двойной учет данного риска, поскольку он уже заложен в безрисковой ставке в составе странового риска. Страновой (политический) риск обычно усматривается в возможности непрогнозируемых негативных изменений экономического окружения, связанных с изменением государственной, инвестиционной, налоговой, таможенной и финансовой политики. Следует отметить, что отраслевые риски отражены в ставке дисконтирования для бизнеса (например, в бета коэффициенте).



3.4. Средние наценки за бренд в Москве

Таблица 77. Средние наценки за бренд в Москве

№ п/п	Наименование	Наценка минимум, %	Наценка максимум, %
1.	Автомобили легковые		
2.	Аксессуары		
3.	Апартаменты		
4.	Газированные напитки		
5.	Гостиницы		
6.	Компьютеры		
7.	Мобильные телефоны		
8.	Недвижимость элитная		
9.	Одежда		
10.	Колбасные продукты		
11.	Молочные продукты		
12.	Спиртные напитки		
13.	Строительные материалы		
14.	Телевизоры		



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При работе над СРК - 2015 г. осуществлен анализ стоимости объектов недвижимости, машин и оборудования, нематериальных активов. Анализ проведен как на основе последних публикаций статей, СРД-15, 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 100-120 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 "НЦПО"

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 в виде оплаты их услуг 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 "НЦПО" предлагает годовую подписку на следующий сборник на условиях 10%-ной скидки.

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



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 износосов объектов с изменяющейся стоимостью. www.cpcpa.ru, 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.cpcpa.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.cpcpa.ru, М., 2004, 2007 гг., 91 с.
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. ООО «НПЦПО», www.cpcpa.ru, М., 2004, 2008 гг., 80 с.
7. Яскевич Е.Е. Методика оценки влияния внешних износосов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости, ООО «НПЦПО», www.cpcpa.ru, М., 2004, 97 с.
8. Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износосов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износосов. www.cpcpa.ru, www.appraiser.ru
9. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. М., 2009, www.cpcpa.ru, www.appraiser.ru
10. Сборники «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №15 за 2014 г., ООО «НПЦПО», www.cpcpa.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.cpcpa.ru, www.appraiser.ru
13. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. Исследования рынков недвижимости. ООО «НПЦПО», 2014 г. www.cpcpa.ru, www.appraiser.ru, январь 2014 г., 43 стр.
14. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. Анализ рынков недвижимости (обоснование корректировок). ООО «НПЦПО», 2013 г. www.cpcpa.ru, www.appraiser.ru, декабрь 2013 г., 41 стр.
15. Яскевич А.Е. Анализ факторов влияния на стоимость АЗС. www.cpcpa.ru, www.appraiser.ru, 2012 г.



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 50. Принципы оценки земельных участков



Рисунок 51. Подходы и связь методов в оценке земельных участков





Таблица 78. Условия применения и порядок действий при оценке земельных участков

Наименование метода	Условия применения	Порядок действий
Сравнения продаж	Условия применения: • наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); • соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	Метод предполагает следующую последовательность действий: • определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; • определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; • определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; • корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; • расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; • расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка; • расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.
Выделения	Условие применения метода: • наличие информации о ценах сделок или цен предложений (спроса) на земельные участки с сопоставимыми улучшениями. • Наличие возможности расчета стоимости замещения либо воспроизводства зданий и сооружений;	При применении метода выполняют следующие действия: • Выявляют элементы, по которым сравнивают объект оценки с объектами-аналогами (далее — элементы сравнения). • Определяют по каждому из элементов сравнения характер и степень отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка. • Находят для каждого из элементов сравнения корректировки цен аналогов, соответствующие характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка. • Корректируют по каждому из элементов сравнения цены каждого аналога, сглаживая их отличия от оцениваемого земельного участка. • Рассчитывают рыночную стоимость прав на земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.
Распределения	Условия применения: • наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии	Метод распределения предполагает следующую последовательность действий: • определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; • определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; • определение по каждому из элементов сравнения



Наименование метода	Условия применения	Порядок действий
	информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); • наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; • соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; • корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; • расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; • расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
Капитализации земельной ренты (дохода)	Условие применения метода: • возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Последовательность действий: • расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; • определение величины соответствующего коэффициента капитализации; • расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты
Остатка	При применении метода остатка для земли должны быть известны: • стоимость зданий и сооружений (наличие возможности расчета стоимости замещения либо воспроизводства зданий и сооружений); • чистый операционный доход, приносимый землей, зданиями и сооружениями; • коэффициенты капитализации для земли, зданий и сооружений	Последовательность действий: • расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; • расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; • расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений; • расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени; • расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.
Предполагаемого использования	Условие применения метода: • возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка • возможность прогноза земельной ренты в виде арендных платежей или чистого операционного дохода за период владения землей и выручки от перепродажи участка или единого объекта недвижимости	Последовательность действий: • определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); • определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; • определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; • определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала



Наименование метода	Условия применения	Порядок действий
		в оцениваемый земельный участок; • расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.
Затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры	Условия применения: • Наличие информации о площади жилой застройки и площади земель занятых объектами коммунально-бытового обслуживания	Последовательность действий: • Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов за вычетом земель, занятых под объектами коммунально-бытового обслуживания. • Определение себестоимости строительства 1 м ² площади жилых домов по типовому проекту. • Исходя из полученной площади замещения и средней себестоимости многоэтажного типового строительства определяется ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов. • На основе полученной оценки стоимости замещения многоэтажных жилых домов и доли капитальных затрат города на создание инфраструктуры, составляющей, например, в г. Москве от 30 до 40% стоимости строительства жилого дома, рассчитывается интервальная оценка стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки. • На основе интервальной оценки стоимости замещения городской инфраструктуры многоэтажной жилой застройки и общей площади земель получаем оценку стоимости замещения улучшений 1 га городских земель многоэтажной жилой застройки.
Затрат на освоение	Условия применения: • В случае, если наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на отдельные участки.	Последовательность действий: • Определение размеров индивидуальных земельных участков и степени их благоустройства в соответствии с рыночными стандартами • Расчет цены продажи индивидуальных ЗУ • Расчет всех затрат на освоение • Расчет стоимости неосвоенной земли путем вычета затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой денежной выручки от продажи участков • Дисконтирование денежной суммы, полученной от продажи земельных участков за вычетом затрат и предпринимательской прибыли, исходя из периода продажи земельных участков, для получения текущей стоимости неосвоенной земли
Условий инвестиционных контрактов	Необходимые данные: • площади земельного участка; • проектируемых площадях жилых и нежилых помещений; • сроках строительства и реализации проекта; • наличии и стоимости обременения.	Последовательность действий: 1-й этап. Определяется характеристика здания, планируемого для строительства на данном земельном участке (полезная и общая площадь, этажность и т.п.). 2-й этап. На основе условий инвестиционного контракта рассчитывается количество передаваемых городу жилых и нежилых площадей. В г. Москве примерное соотношение в распределении построенных площадей зданий между городом и инвестором составляет в Центральном административном округе 30/70, за пределами данного округа - 20/80. 3-й этап. Определяется рыночная стоимость 1 м ² площадей жилого и нежилого назначения в планируемом здании. 4-й этап. Определяется общая стоимость площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства по условиям инвестиционного контракта. 5-й этап. Уточняется ориентировочный срок реализации инвестиционного проекта 6-й этап. Определяется возможный период времени,



Наименование метода	Условия применения	Порядок действий
		необходимый для продажи доли полезных площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства. 7-й этап. Рассчитывается ставка дисконтирования. 8-й этап. Рассчитывается текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме (4-й этап) с учетом времени строительства (5-й этап), продажи (6-й этап) и значения ставки дисконтирования (7-й этап).



Справочное издание

СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

СРК - 2015

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



Подписано к печати 15.03.2015 г.
Формат издания 60х90 1/8

Бумага офсетная
Объем 12,9 уч.-изд. л.