



Научно Практический Центр Профессиональной Оценки

НЦПО

СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

СРК - 2016

Москва 2016



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

СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

СРК - 2016

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

Москва 2016 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", 2016. – 158 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 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	5
РАЗДЕЛ 1. НЕДВИЖИМОСТЬ.....	6
1.1. ВИДЫ КОРРЕКТИРОВОК.....	6
1.2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	7
1.2.1. Корректировки на вид разрешенного использования земельных участков по городам РФ	7
1.2.2. Корректировки на местоположение земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль).....	8
1.2.3. Москва. Общие сопоставительные данные по земельным участкам	31
1.2.4. Корректировки на масштаб земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Санкт-Петербург).....	32
1.2.5. Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов	45
1.2.6. Разница в стоимости коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки	47
1.2.7. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков в городах РФ	48
1.3. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	51
1.3.1. Корректировки на местоположение (Москва, Московская область)	51
1.3.2. Корректировки на масштаб (Москва)	75
1.3.3. Корректировки на износы улучшений (Москва, Московская область)	87
1.3.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Московская область).....	91
1.3.5. Различия между первичным и вторичным рынками купли-продажи коммерческой недвижимости (города РФ).....	91
1.3.6. Квартиры. Корректировки на соотношение удельной стоимости 1 кв.м. общей площади в жилом здании по отношению к 1 кв.м. жилой площади квартиры	92
1.3.7. Корректировки на соотношение долей земельных участков, приходящихся на 1 кв.м. общей площади жилых помещений для зданий различной этажности	92
1.4. ЗДАНИЯ-ПАМЯТНИКИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....	93
1.4.1. Корректировки для земельных участков (Москва).....	93
1.4.2. Диапазоны стоимости престижности. Факторы влияния при определении стоимости престижности	93
1.5. УЧЕТ ПП ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Москва, Московская область).....	95
1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ	97
1.7. ВРЕМЯ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РФ	98
1.8. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	99
1.9. СРЕДНИЕ РАЗНИЦЫ В СТОИМОСТИ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КЛАССА «С-В» С РАЗЛИЧНЫМ УРОВНЕМ ОТДЕЛКИ И ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ НА РЫНКАХ КУПЛИ-ПРОДАЖИ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	99
1.10. ОТРЫВКИ ИЗ ОТЧЕТОВ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	100
1.10.1. Выбор методов оценки сервитута на право прохода/проезда по земельному участку	100
1.10.2. Пример расчета ликвидационной стоимости торгового здания.	109
1.10.3. Вариант описания рынка торговой недвижимости Московской области с использованием данных СРК-2015 и СРД-16.....	113
РАЗДЕЛ 2. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ.....	125
2.1. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок	125
2.2. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке РФ.....	129
РАЗДЕЛ 3. ОБЪЕКТЫ, СВЯЗАННЫЕ С НЕМАТЕРИАЛЬНЫМИ ФАКТОРАМИ ВОЗДЕЙСТВИЯ.....	132
3.1. Сроки полезного использования программ для ЭВМ	132
3.2. Сроки экономической жизни технологий	133
3.3. Ставки дисконтирования. Алгоритмы определения дополнительных рисков для ОИС	134
3.4. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к патентам, технологиям, ноу-хау и отдельным видам прочих РИД.....	135
3.4.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок	135
3.4.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод от НМА	135
3.4.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций.....	136
3.4.4. Общеэкономические риски (Роз)	136
3.4.5. Риск внедрения в производство товаров/услуг (Рп)	137



3.4.6. Риск использования прямых и искусственных методов выделения денежных потоков для ОИС (Рпи)	137
3.5. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к товарным знакам (маркам)	138
3.5.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок	138
3.5.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод от ТЗ	138
3.5.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций	139
3.6. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к авторским правам (телесериалам, художественным, документальным и анимационным фильмам, спектаклям и т.д.)	140
3.6.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок	140
3.6.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод	140
3.6.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций	140
3.7. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к программам для ЭВМ (ПП, ПО), базам данных, клиентским базам	142
3.7.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок	142
3.7.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод	142
3.7.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций	143
3.8. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к правам пользования лицензиями на разработку месторождений	144
3.8.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок	144
3.8.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод	144
3.8.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций	145
3.9. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к гудвиллу (деловой репутации)	146
3.9.1. Риск, связанный с персоналом Рперсонал	147
3.9.2. Риск, связанный с интеллектуальным капиталом Ринкап	147
3.9.3. Прочие риски Рпрочие	148
РАЗДЕЛ 4. ОЦЕНКА БИЗНЕСА И ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ	149
4.1. Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по периоду окупаемости затрат	149
4.2. Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по внутренней норме рентабельности (IRR) ..	149
4.3. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций	150
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	151
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НЦПО"	152
ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ	153
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	154



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 для 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. Выход номера – март месяц. Основные данные – начало текущего года.

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	Пронзв.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охраняемые зоны***
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									

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. Сравнились участки под торговые и гостиничные назначения.
- Земельные участки без разрешения капитального строительства (водоохранные зоны, сельскохозяйственные зоны и т.п.)

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

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

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

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

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

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



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

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ офисного назначения в Красноярске.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: ЗУ торгового назначения, РС1=А. Корректировка: $A \cdot (0,892 / 1,000)$

Аналог №2: ЗУ гостиничного назначения, РС2=В. Корректировка: $B \cdot (0,919 / 0,981)$, где 0,919 – 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). В охранных зонах – минимальные значения ЗУ.

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. Корректировка РС ЗУ на местоположение 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 6-12 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=А. Корректировка: $A \cdot 0,869$;

Аналог №2: 9 км., РС2=В. Корректировка: $B \cdot 1,132$.



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

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



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

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

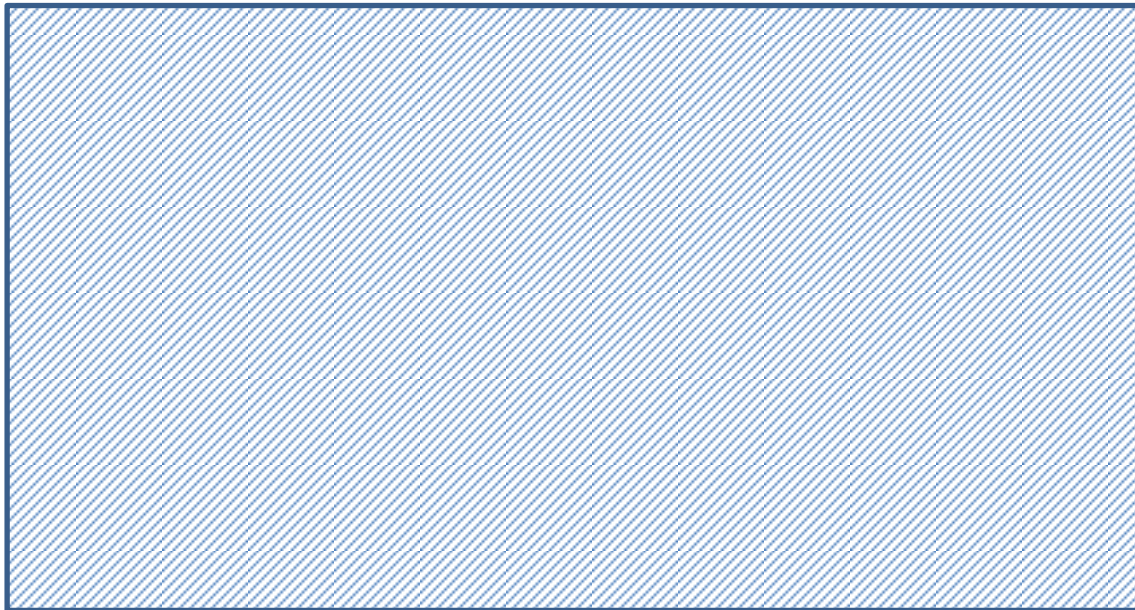


Таблица 4. Легенда:

- 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=А. Корректировка: $A \cdot 0,869$;

Аналог №2: 9 км., РС2=В. Корректировка: $B \cdot 1,257$.



Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ торгового назначения по офортам

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



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

Рисунок 3. Корректировка РС ЗУ на местоположение 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 3-10 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 4-8 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 4 км., РС1=А. Корректировка: $A * 0,887$;

Аналог №2: 10 км., РС2=В. Корректировка: $B * 1,450$.



Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ производственно-складского назначения по офертам

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



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

Рисунок 4. Корректировка РЦ ЗУ на местоположение в Москве по сделкам (Росреестр)

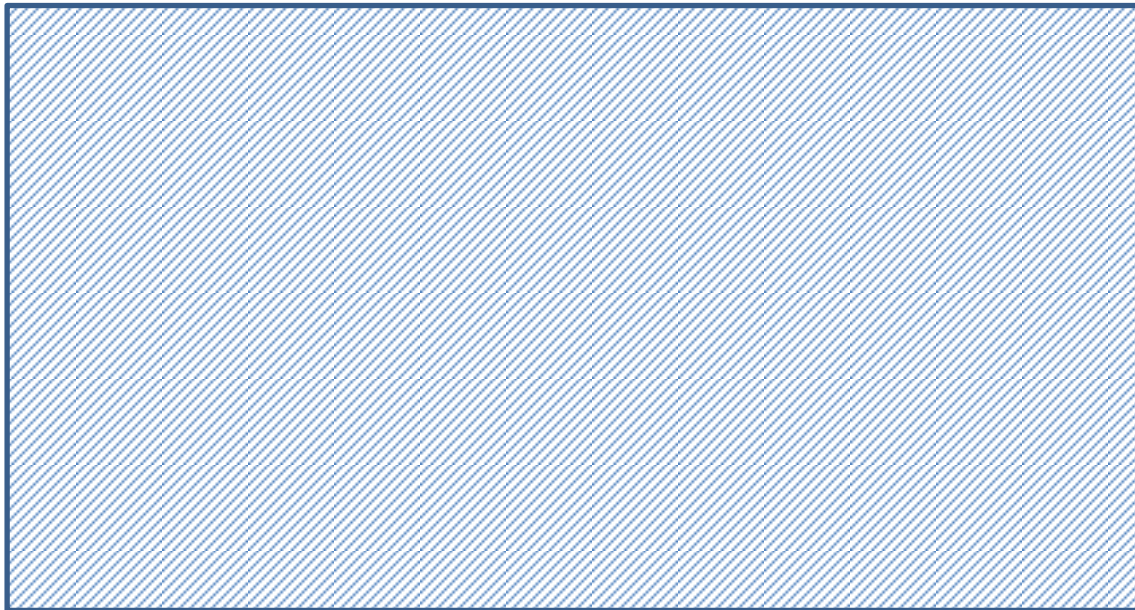


Таблица 6. Легенда:

- 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 6-14 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 7-12 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 7 км., РС1=А. Корректировка: $A * 0,804$;

Аналог №2: 10 км., РС2=В. Корректировка: $B * 1,095$.



Таблица 6. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ коммерческого назначения по сделкам

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



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

Рисунок 5. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области

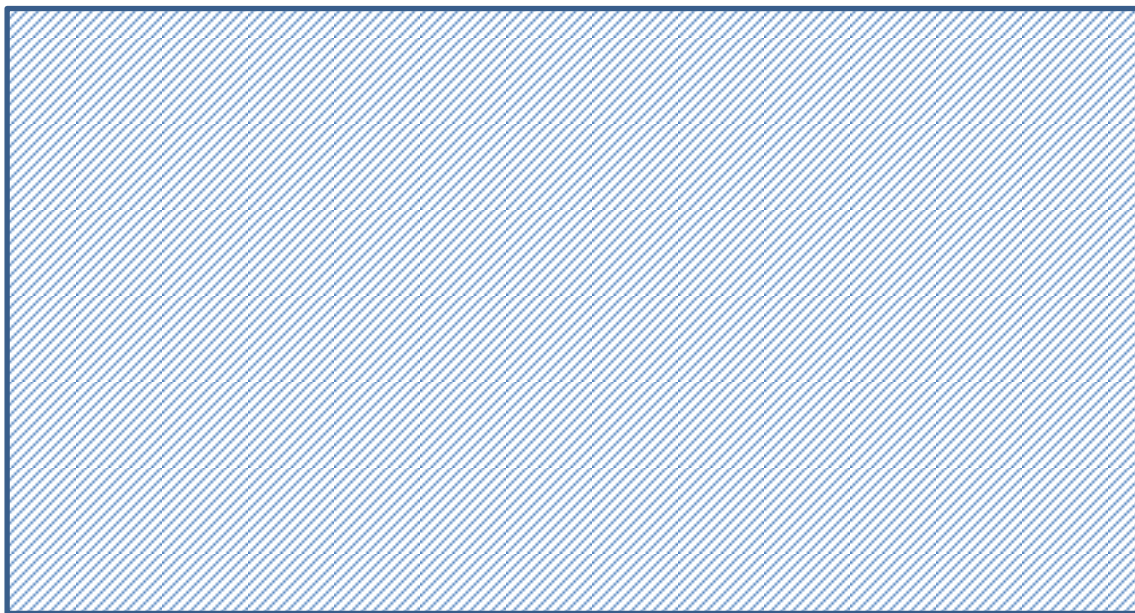


Таблица 7. Легенда:

- 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 25-70 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 30-55 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 30 км., РС1=A. Корректировка: $A \cdot 0,823$;

Аналог №2: 50 км., РС2=B. Корректировка: $B \cdot 1,163$.



Таблица 7. Корректировка РС ЗУ торгового назначения на местоположение в Московской области по оффертам

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																							



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

Рисунок 6. Корректировка РС ЗУ на местоположение 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 30-60 км.

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

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 30 км., РС1=А. Корректировка: $A \cdot 0,713$;

Аналог №2: 50 км., РС2=В. Корректировка: $B \cdot 1,117$.



Таблица 8. Корректировка 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																						



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

Рисунок 7. Корректировка РС ЗУ на местоположение 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 15-75 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 20-55 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 20 км., РС1=А. Корректировка: $A * 0,845$;

Аналог №2: 35 км., РС2=В. Корректировка: $B * 1,066$.



Таблица 9. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Ленинградской области по офортам

Расстояния от КАД		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																						



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

Рисунок 8. Корректировка РС ЗУ на местоположение 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 6-11 км.

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

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 6 км., РС1=А. Корректировка: $A \cdot 0,721$;

Аналог №2: 9 км., РС2=В. Корректировка: $B \cdot 1,143$.

Таблица 10. Корректировка на РС ЗУ на местоположение в Ярославле

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



1.2.2.9. Москва. Право аренды. Офисно-административное назначение ЗУ (по офертам)

ППА – стоимость долгосрочных прав аренды на 49 лет.

Рисунок 9. Корректировка ППА ЗУ на местоположение в Москве

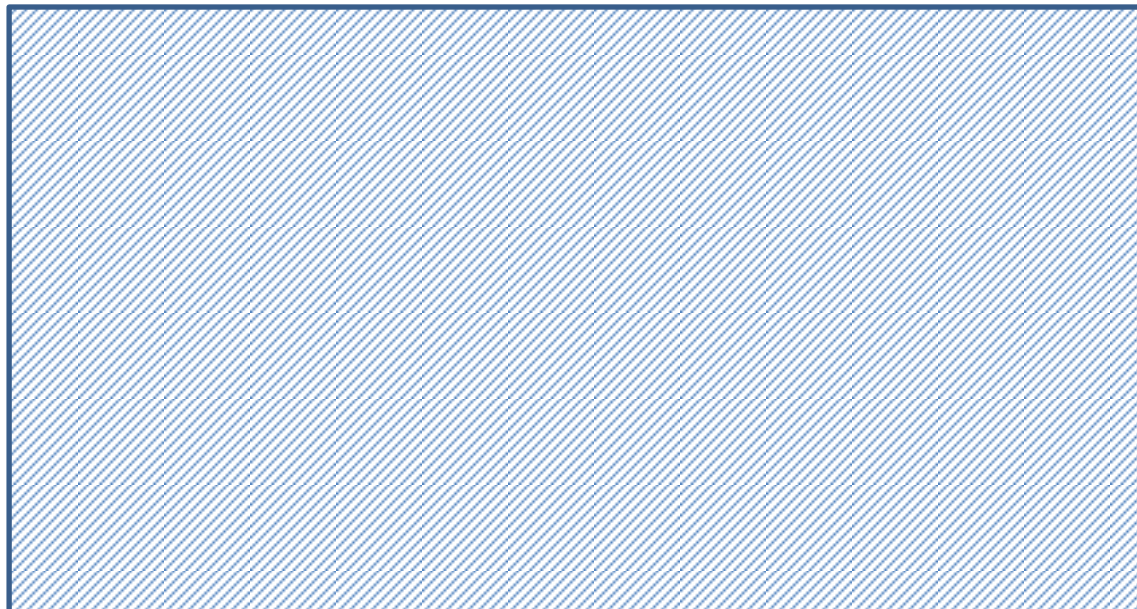


Таблица 11. Легенда:

- 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 6-12 км.

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

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 6 км., ППА1=С. Корректировка: $C \cdot 0,775$;

Аналог №2: 10 км., ППА2=Д. Корректировка: $D \cdot 1,219$.



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



1.2.2.10. Москва. Право аренды. Торговое назначение ЗУ (по офертам)

ППА – стоимость долгосрочных прав аренды на 49 лет.

Рисунок 10. Корректировка ППА ЗУ на местоположение в Москве



Таблица 12. 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 5-11 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: $C \cdot 0,746$;

Аналог №2: 10 км., ППА2=Д. Корректировка: $D \cdot 1,364$.



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



1.2.2.11. Москва. Право аренды. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)

ППА – стоимость долгосрочных прав аренды на 49 лет.

Рисунок 11. Корректировка ППА ЗУ на местоположение 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 3-10 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 4-8 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 4 км., ППА1=С. Корректировка: $C \cdot 0,891$;

Аналог №2: 9 км., ППА2=Д. Корректировка: $D \cdot 1,354$.



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



1.2.3. 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	16	18	20
Офисно-административные												
РС												
ППА												
Соотношение ППА/РС												
Коммерческие сделки												
Соотношение Цена/Предложение												
Торговые												
РС												
ППА												
Соотношение ППА/РС												
Соотношение Цена/Предложение												
Производственные												
РС												
ППА												
Соотношение ППА/РС												
Соотношение Цена/Предложение												
Офисно-административное назначение ЗУ												
2014 г.												
2015 г.												
2016 г.												
2015/2014												
2016/2015												
Коммерческая цена земельных участков												
2014 г.												
2015 г.												
2016 г.												
2015/2014												
2016/2015												
СООТНОШЕНИЕ СТОИМОСТЕЙ (РС _и / РС _т)												
ТОРГОВЫЕ												
ОФИСНЫЕ/ТОРГОВЫЕ												
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ/ТОРГОВЫЕ												

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 ЗУ офисно-административного назначения

Рисунок 12. Масштабный эффект для РС ЗУ 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 200-5 000 кв.м.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 300-2 000 кв.м.

Подобраны 2 аналога:

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

Аналог №2: 1 500 кв.м., РС=В. Корректировка: $B * 1,18$.



Таблица 16. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ 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																													



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

Рисунок 13. Масштабный эффект для РС ЗУ 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 500 – 50 000 кв.м..

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 1000 – 10 000 кв.м.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 2 000 кв.м., РС=А. Корректировка: $A \cdot 0,89$

Аналог №2: 8 000 кв.м., РС= В. Корректировка: $B \cdot 1,10$



Таблица 17. Москва. Масштабный эффект для ЗУ производственного назначения

Площадь, кв.м.		Аналоги, кв.м.																	
		100	500	1000	2000	4000	6000	8000	10000	20000	30000	40000	50000	60000	70000	80000	90000	100000	200000
Объекты оценки, кв.м.	100																		
	500																		
	1000																		
	2000																		
	4000																		
	6000																		
	8000																		
	10000																		
	20000																		
	30000																		
	40000																		
	50000																		
	60000																		
	70000																		
	80000																		
	90000																		
	100000																		
	200000																		



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

Рисунок 14. Масштабный эффект для РС ЗУ 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 -2 000 кв.м.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 300 -1 000 кв.м.

Подобраны 2 аналога:

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

Аналог №2: 900 кв.м., РС= В. Корректировка: $B \cdot 1,14$.



Таблица 18. Масштабный эффект для РС ЗУ 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 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 – 4000 соток.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 10 - 1000 соток.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 40 соток, РС=А. Корректировка: $A \cdot 0,84$;

Аналог №2: 1000 соток, РС= В. Корректировка: $B \cdot 1,29$.



Таблица 19. Масштабный эффект для РС ЗУ 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 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 200 - 2000 соток.

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

Подобраны 2 аналога:

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

Аналог №2: 1000 соток, РС= В. Корректировка: $B \cdot 1,17$.



Таблица 20. Масштабный эффект для РС ЗУ 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																		



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

Рисунок 17. Масштабный эффект для РС ЗУ 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 – 200 соток.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 50 - 200 соток.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 50 соток., РС=A. Корректировка: $A \cdot 0,80$;

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



Таблица 21. Масштабный эффект для РС ЗУ в Санкт-Петербурге

Площадь, сотка		Аналоги, сотки.																			
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	150	200	400	600	800	1000	1500	2000	2500	3000
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	Местоположение земельных участков	Наименование ЗУ	Условия	Диапазоны корректировок
Городские земельные участки				
1	Города РФ	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близос	
2	Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близ	
3	Города РФ	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близос тр	
4	Москва, Санкт-Петербург	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близос тр	
5	Москва, Санкт-Петербург	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Нал	
6	Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличи сетей	
7	Москва, Санкт-Петербург, Московская обл.	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Нал	
8	Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Налич ист а	
9	Москва, Санкт-Петербург	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Налич эко. опасно в	
Земли мелких насел				
1	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и.ж.с.	Нал	
2	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и.ж.с.	Наличи у	
3	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и.ж.с.	Налич вод	



№ п/п	Местоположение земельных участков	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок
5	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и.ж.с.	Наличие		
6	Московская обл.	Под и.ж.с.	Наличие		
7	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и.ж.с.	Наличие		
8	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и.ж.с.	Наличие, федерация		
9	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и.ж.с.	Наличие, тверд		
10	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и.ж.с.	Наличие		
Земли загородных владений					
1	Московская обл.	Под коттеджную застройку	Наличие, ка		
2	Московская обл.	Под коттеджную застройку	Наличие, федерация, мун		
3	Московская обл.	Под коттеджную застройку	Наличие, тверд		
4	Московская обл.	Под коттеджную застройку	Наличие		
5	Московская обл.	Под коттеджную застройку	Центр, охр		



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

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое		
1.2.		Торговое		
1.3.		Офисное		
1.4.		Офисное		
1.5.		Офисное		
1.6.		Производственно-складское		
1.7.		Производственно-складское		
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое		
2.2.		Офисное		
2.3.		Офисно-складское		
2.4.		Производственно-складское		
3	Краснодар			
3.1.		Торговое		
3.2.		Офисное		
3.3.		Производственно-складское		
4	Новосибирск			
4.1.		Торговое		
4.2.		Производственно-складское		
4.3.		Производственно-складское		
5	Омск			
5.1.		Торговое		
5.2.		Офисное		
5.3.		Производственно-складское		
6	Ростов на Дону			
6.1.		Офисное		
6.2.		Торговое		
6.3.		Производственное		
7	Рязань			
7.1.		Торговое		
8	Санкт-Петербург			
8.1.		Торговое		
8.2.		Офисное		
8.3.		Производственное		
9	Тверь			
9.1.		Торговое		
9.3.		Производственно-складское		
10	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 ПА¹/ПС для различных городов РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 (ноябрь 2012 г.) ПА/ПС	СРД-12 (май 2013 г.) ПА/ПС	СРД-13 (ноябрь 2013 г.) ПА/ПС	СРД-14 (май 2014 г.) ПА/ПС	СРД-15 (ноябрь 2014 г.) ПА/ПС	СРД-16 (май 2015 г.) ПА/ПС	СРД-17 (ноябрь 2015 г.) ПА/ПС	Март 2016 г. ПА/ПС
1	Архангельск									
	Центр	Торговое								
	Окраина	Производственное								
2	Астрахань									
	Окраина	Производственное								
3	Владивосток									
	Середина	Торговое								
	Середина	Торгово-сервисное								
	Середина	Офисное								
	Окраина	Производственное								
4	Волгоград									
	Центр	Офисное								
	Середина	Торговое								
	Середина	Офисное								
	Середина	Производственное								
	Окраина	Производственное								
5	Воронеж									
	Центр	Офисное								
	Середина	Офисное								
6	Екатеринбург									
	Центр	Торговое								
	Середина	Торговое								
	Середина	Офисное								
	Середина	Производственное								
	Окраина	Торговое								
	Окраина	Офисное								
	Окраина	Сервисное								
	Окраина	Производственное								
7	Иркутск									
	Середина	Торговое								
	Середина	Офисное								
	Окраина	Офисное								
	Окраина	Производственное								
8	Калуга									
	Середина	Торговое								
	Окраина	Производственно-складское								
	Окраина	Производственное								
9	Киров									
	Центр	Торговое								
	Центр	Торгово-сервисное								
	Окраина	Производство								
	Окраина	Складское								

¹ При расчетах ПА учитывались по рыночной стоимости (от НДС не очищалась величина стоимости).



№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 (ноябрь 2012 г.) ПА/ПС	СРД-12 (май 2013 г.) ПА/ПС	СРД-13 (ноябрь 2013 г.) ПА/ПС	СРД-14 (май 2014 г.) ПА/ПС	СРД-15 (ноябрь 2014 г.) ПА/ПС	СРД-16 (май 2015 г.) ПА/ПС	СРД-17 (ноябрь 2015 г.) ПА/ПС	Март 2016 г. ПА/ПС
10	Кострома									
	Окраина	Производственное								
	Середина	Офисное								
11	Краснодар									
	Центр	Офисное								
	Центр	Торгово-сервисное								
	Середина	Торговое								
	Середина	Офисное								
	Середина	Производственное								
	Окраина	Торговое								
	Окраина	Производственное								
12	Курск									
	Середина	Офисное								
13	Москва									
	Середина	Торговое								
	Середина	Офисное								
	Середина	Сервисное								
	Окраина	Производственное								
	Окраина	Торговое								
	Окраина	Офисное								
	Окраина	Офисно-складское								
	Окраина	Сервисное								
14	Московская область									
	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								
	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								
	Середина	Торгово-сервисное								
	Окраина	Производственное								
18	Санкт-Петербург									
	Центр	Торговое								
	Окраина	Торговое								
	Окраина	Торгово-сервисное								
	Окраина	Торгово-складское								
	Окраина	Производственное								
19	Тверь									
	Окраина	Производственное								
	Окраина	Производственно-складское								
20	Тула									
	Середина	Торговое								
	Окраина	Промышленное								
21	Уфа									



№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 (ноябр ь 2012 г.) ПА/ПС	СРД-12 (май 2013 г.) ПА/ПС	СРД-13 (ноябр ь 2013 г.) ПА/ПС	СРД-14 (май 2014 г.) ПА/ПС	СРД-15 (ноябр ь 2014 г.) ПА/ПС	СРД-16 (май 2015 г.) ПА/ПС	СРД-17 (ноябр ь 2015 г.) ПА/ПС	Март 2016 г. ПА/ПС
	Окраина	Производственное								
22	Ярославль									
	Середина	Производственное								
	Окраина	Сервисное								
	Окраина	Офисно-складское								
	Окраина	Производственное								



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 в 250 – 950 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

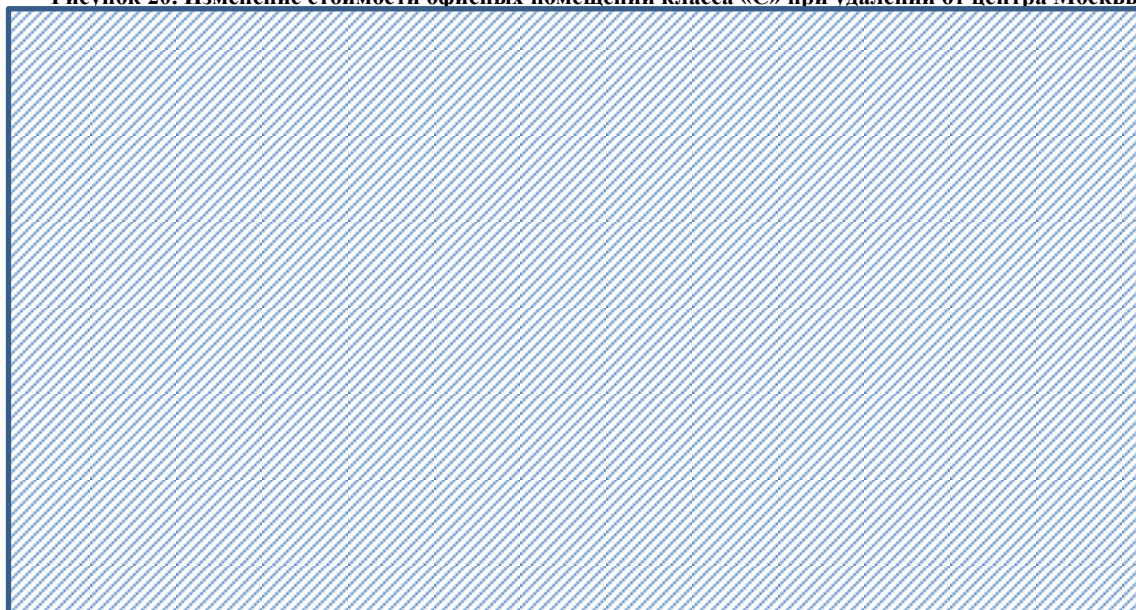


Рисунок 21. Обобщенный график изменение стоимости офисных помещений различных классов при удалении от центра Москвы



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												



Объекты оценки, км.



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

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



**Расстояние
от центра,
км.**

Аналоги, км.

Объекты оценки, км.



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

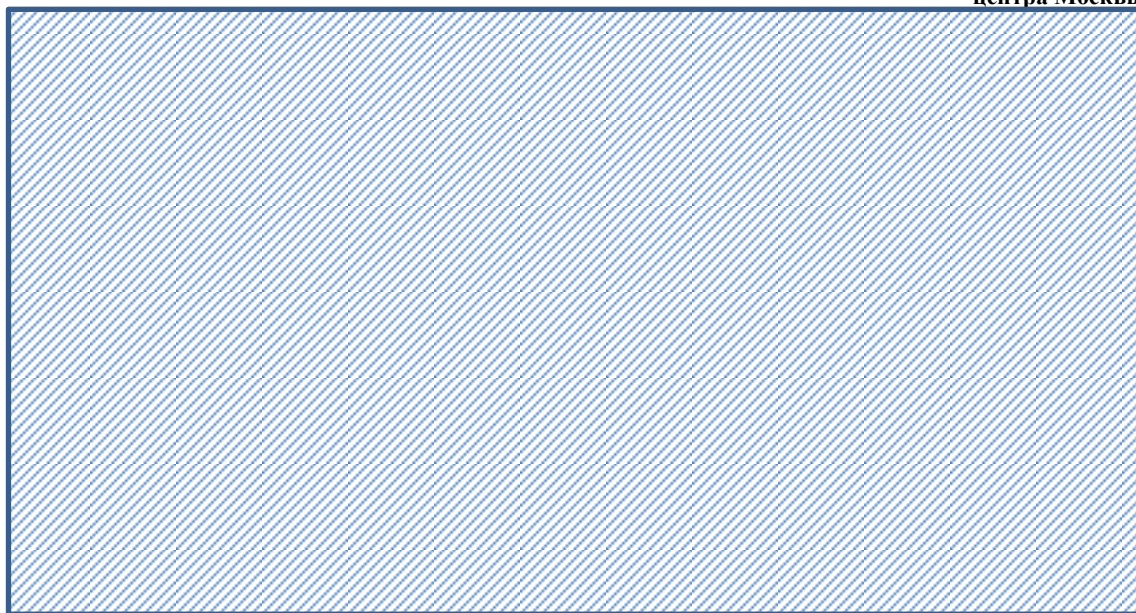




Рисунок 24. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



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

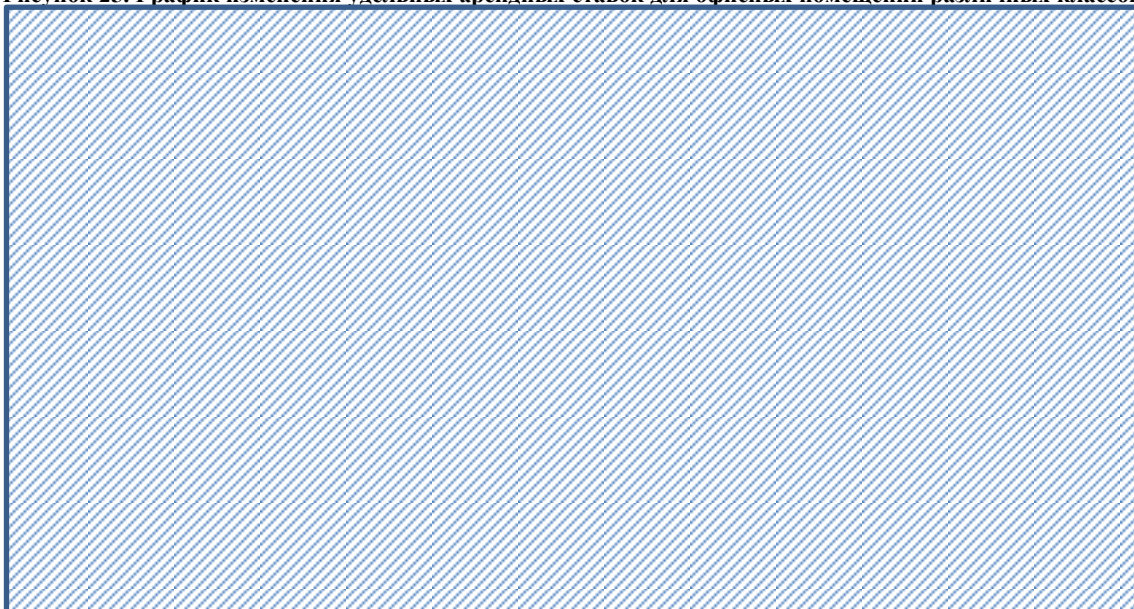


Таблица 29. Расчет соотношений между удельными арендными ставками для офисных помещений различных классов

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												

58



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

[illegible]



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

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

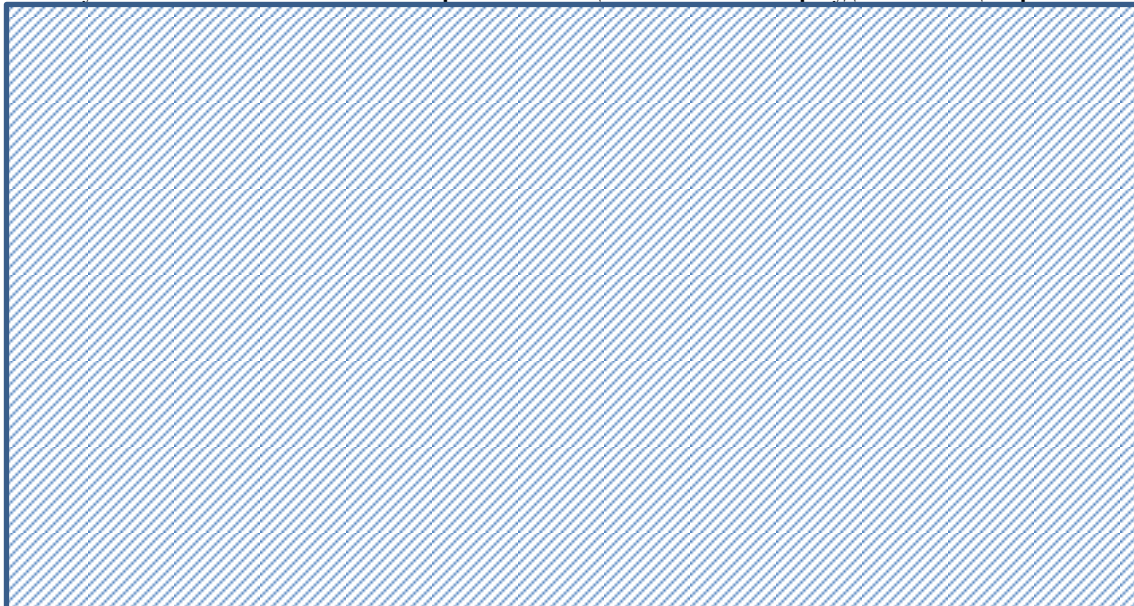


Рисунок 27. Изменение стоимости торговых помещений класса «В» при удалении от центра Москвы





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

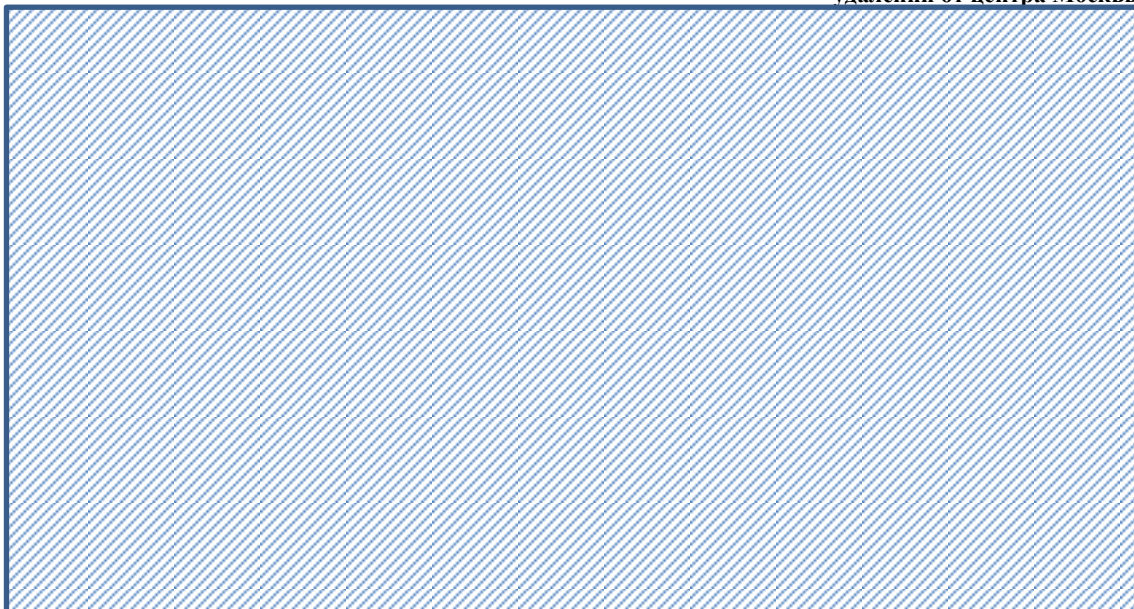


Таблица 33. Расчет соотношений между удельными стоимостями для торговых помещений различных классов

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

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



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

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



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

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



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

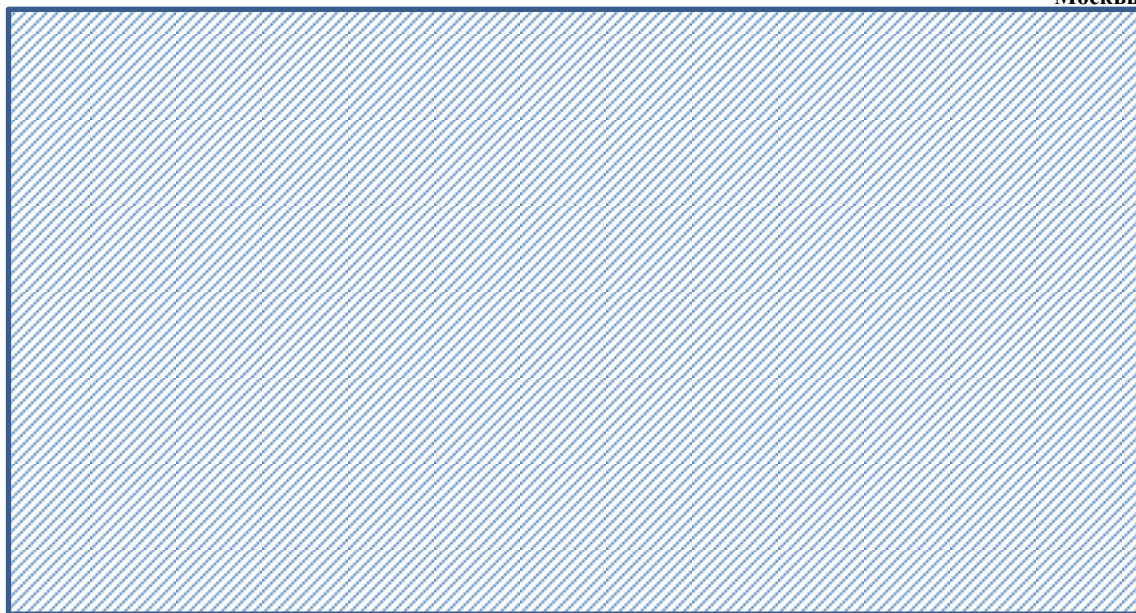




Рисунок 32. Изменение арендных ставок для торговых помещений класса «С» при удалении от центра
Москвы



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

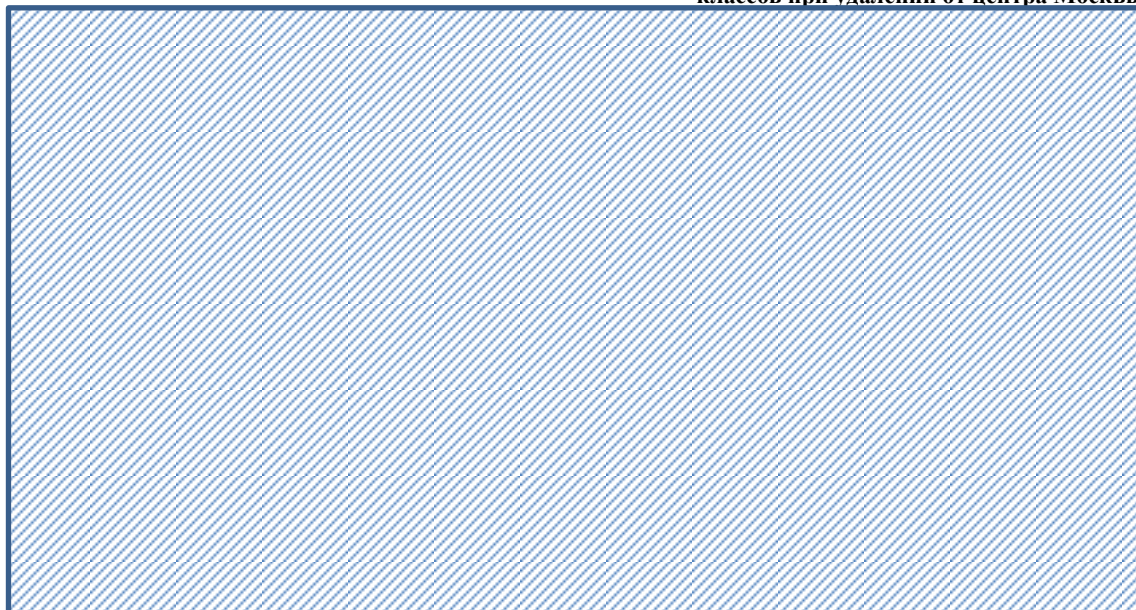


Таблица 37. Расчет соотношений между удельными арендными ставками для торговых помещений
различных классов

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

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



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

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



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

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



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

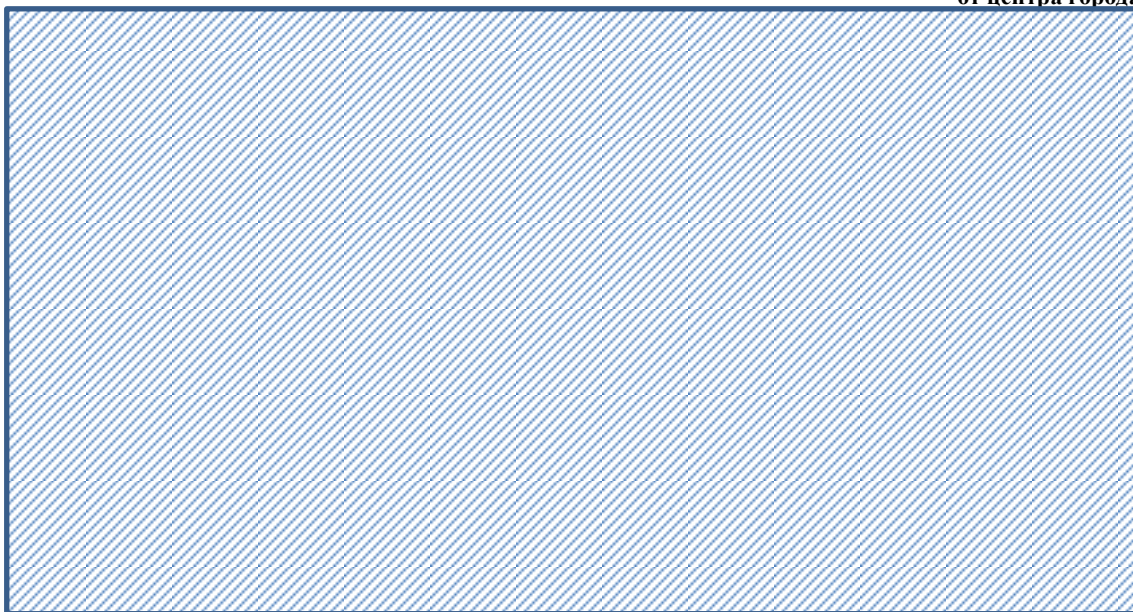




Таблица 41. Корректировка на местоположение РС для производственно-складских площадей класса «В-С» в Москве

Расстояние от центра, км.		Аналоги, км.																						
		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10	11	12	13	14
Объекты оценки, км.	1																							
	1,5																							
	2																							
	2,5																							
	3																							
	3,5																							
	4																							
	4,5																							
	5																							
	5,5																							
	6																							
	6,5																							
	7																							
	7,5																							
	8																							
	8,5																							
	9																							
	9,5																							
	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																			
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.															
Объекты оценки, кв.м.	50																
	100																
	200																
	300																
	400																
	500																
	600																
	700																
	800																
	900																
	1000																
	1250																
	1500																
	1750																
	2000																
	2500																
	3000																
	4000																



1.3.2.2. Москва. Аренда торговых площадей класса «С»

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

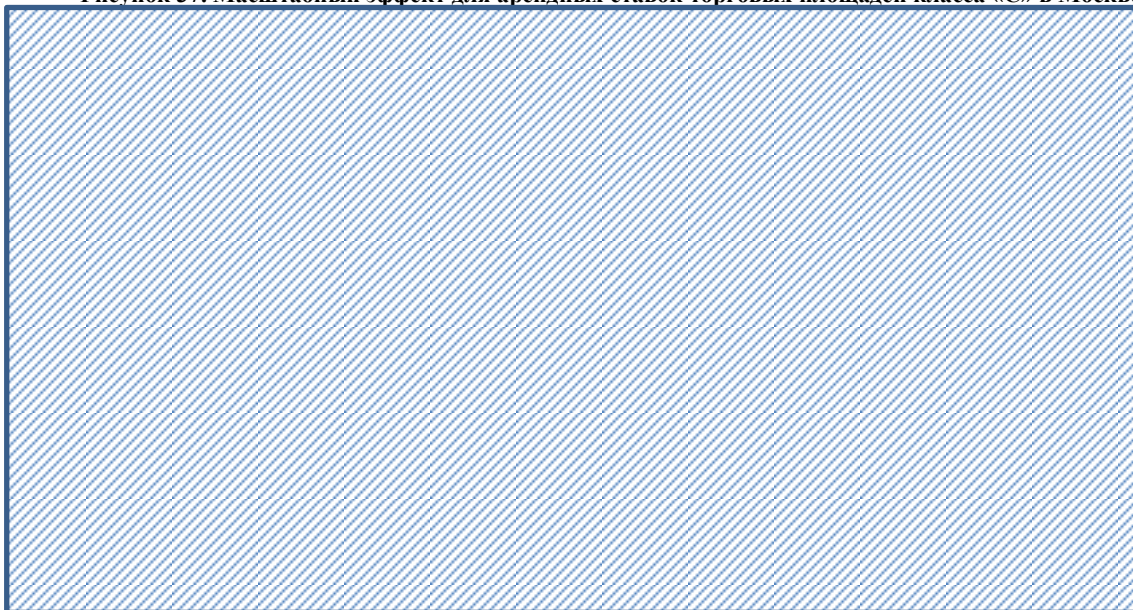




Таблица 44. Масштабный эффект для арендных ставок торговых площадей класса «С» в Москве

Площадь, кв.м.		Аналоги, кв.м..																	
		50	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1250	1500	1750	2000	2500	3000	4000
Объекты оценки, кв.м.	50																		
	100																		
	200																		
	300																		
	400																		
	500																		
	600																		
	700																		
	800																		
	900																		
	1000																		
	1250																		
	1500																		
	1750																		
	2000																		
	2500																		
	3000																		
	4000																		



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

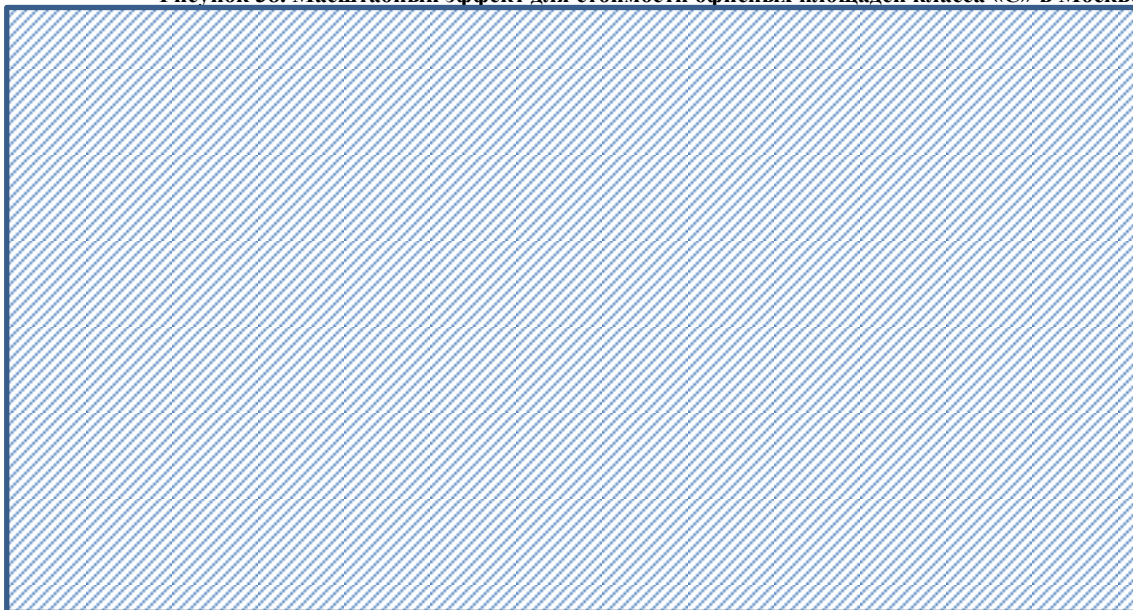




Таблица 45. Москва. Масштабный эффект для офисных площадей класса «С»

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



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



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

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





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

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



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

Рисунок 41. Масштабный эффект для стоимости производственно-складских площадей класса «С» в Московской области





Таблица 48. Москва. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С»

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



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.

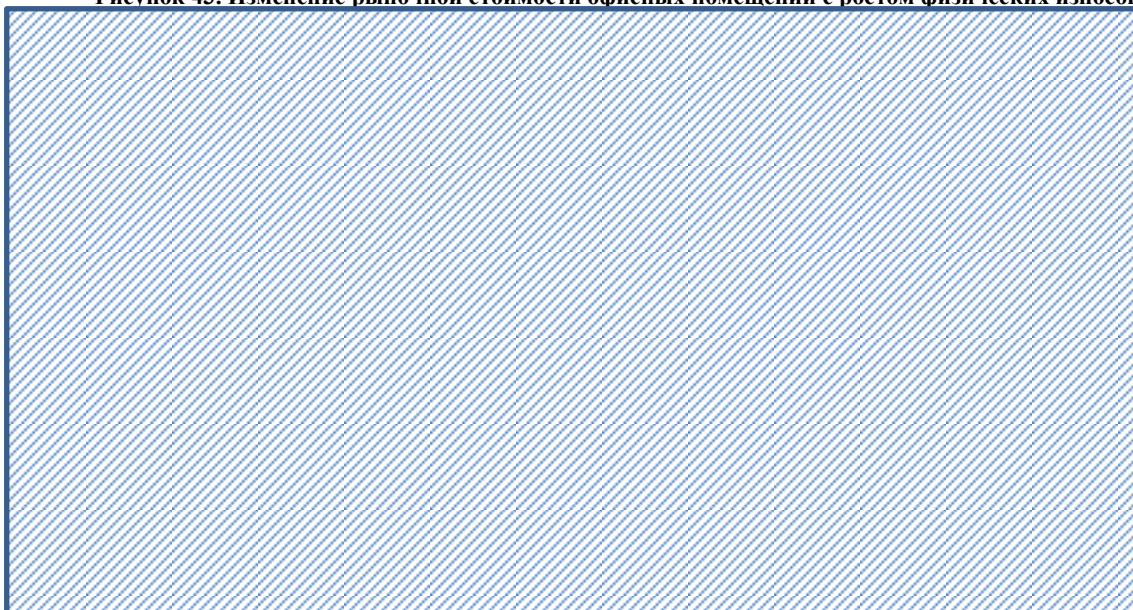
Москва и Московская область. Квартiry.

Рисунок 42. Изменение рыночной стоимости квартир с ростом физических износов



Москва и Московская область. Офисные помещения

Рисунок 43. Изменение рыночной стоимости офисных помещений с ростом физических износов





Москва и Московская область. Торговые помещения

Рисунок 44. Изменение рыночной стоимости торговых помещений с ростом физических износ



Москва и Московская область. Производственно-складские помещения

Рисунок 45. Изменение рыночной стоимости производственно-складских помещений с ростом физических износ





Рисунок 46. Общие графики изменения рыночной стоимости различных объектов недвижимости с ростом физических износов





Таблица 49. Расчет корректировочных коэффициентов для различных видов коммерческой недвижимости для 2010, 2014, 2015 и 2016 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
	КВА																	
2010																		
2014																		
2015																		
2016																		
	ОФ																	
2010																		
2014																		
2015																		
2016																		
	ТОР																	
2010																		
2014																		
2015																		
2016																		
	ПРО																	
2010																		
2014																		
2015																		
2016																		

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 0,628 ($K = 1 - \text{ФизИ} \text{Экономический} = 0,628$). 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 0,525 ($K = 1 - \text{ФизИ} \text{Экономический} = 0,525$). 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 50. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год

№ п/п	Город/ 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			
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы			
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы			
4	Волгоград			
4.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы			

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на ** – **% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от * до *% от арендной ставки (**% - для крупных объектов, **% - для мелких).

1.3.5. Различия между первичным и вторичным рынками купли-продажи 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).

Установлены различия в годовых ставках арендной платы для складских помещений класса «А», расположенных на территории Московской области.

Таблица 51. 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	Ставрополь				
7	Севастополь				
8	Казань				
9	Пермь				
	Среднее				



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

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.				

1.3.7. 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															



1.4. ЗДАНИЯ-ПАМЯТНИКИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

1.4.1. 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;
- Для прав аренды можно использовать ***** (наибольшие значения соответствуют земельным участкам, приближенным к центру);
- Для прав собственности можно использовать ***** (наибольшие значения соответствуют земельным участкам, приближенным к центру);
- Интерес представляет прямой расчет стоимости ЗУ под памятниками культурного наследия методом прямой капитализации, где можно заменить Кзу на прямой расчет коэффициента капитализации с введением дополнительных рисков на Престижность и Сервитут;
- Для объектов культурного наследия, не являющихся зданиями при расчетах стоимости ЗУ возможно применение затратного подхода на базе метода затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры (представлены в Приложении).

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

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 нуля)		
3	Появление инвестиционной привлекательности и престижности (Стоимость престижности минимальная)		
4	Привлекательность и престижность на уровне более высокой степени по классу зданий (Средняя)		
5	Привлекательность и престижность на уровне максимальной степени по классу зданий (Средняя)		
6	Привлекательность и престижность более высокого уровня (Стоимость престижности максимальная)		



Где:

С – стоимость здания – памятника культурного наследия (с ЗУ);

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

РV (Сспеc – Со) – приведенные дополнительные эксплуатационные затраты;

Спец – стоимость ремонтно – реставрационных работ;

Со – стоимость обычных ремонтных работ надлежащего класса;

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

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

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

№ п/п	Факторы, влияющие на стоимость престижности	Параметры оцениваемого объекта	Балл
1	Знач		
2	Степ		
3	конс		
4	Мес		
5	Лик		
6	Совм		
	назн		
6	Налп		
	клас		

Набранная сумма баллов позволяет ранжировать диапазоны стоимости и престижности.



1.5. 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 47. Зависимость доли ПП для незавершенных строительством производственно-складских зданий от степени готовности объекта

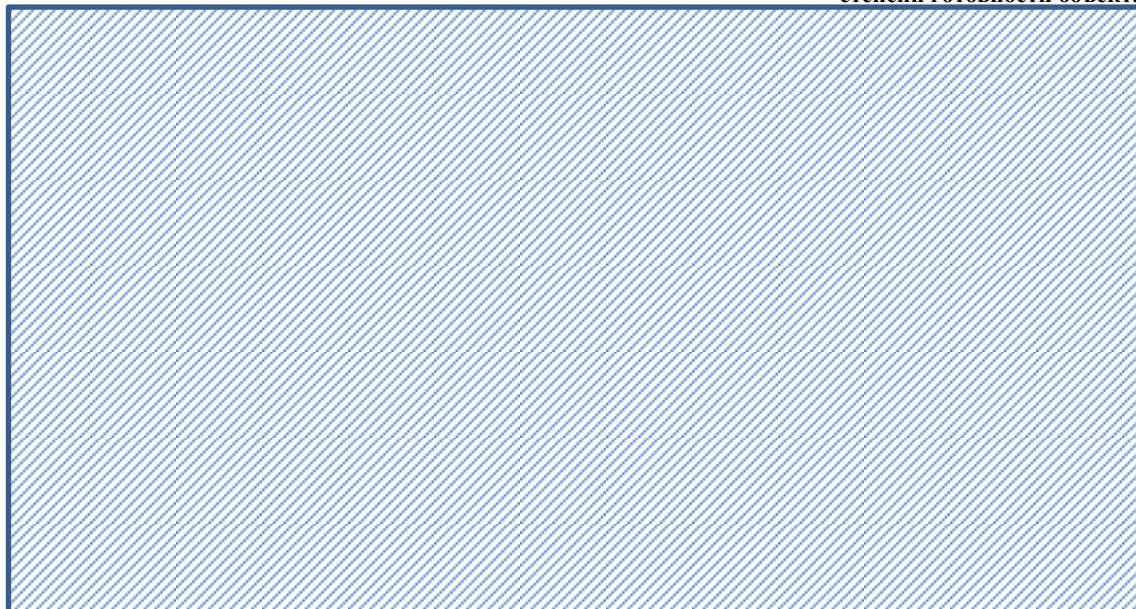


Рисунок 48. Зависимость доли ПП для незавершенных строительством офисно - административных зданий от степени готовности объекта

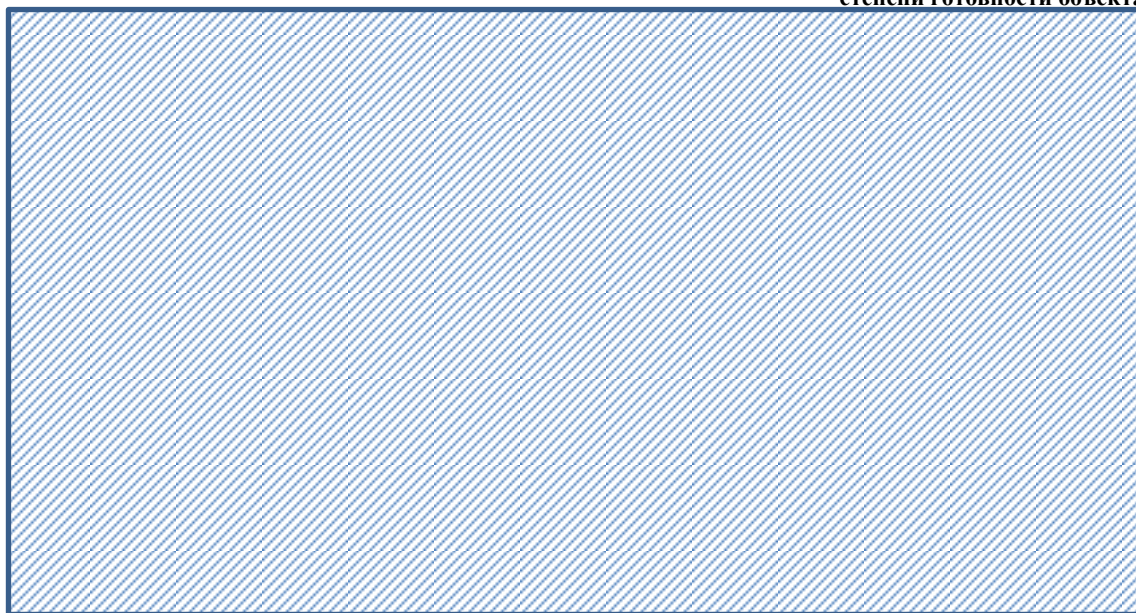




Рисунок 49. Зависимость доли ПП для незавершенных строительством торговых зданий от степени готовности объекта



Следует отметить различный характер роста учитываемой доли ПП.

Для производственно-складских зданий выполнение зависимости наступает после **% готовности объекта.

Для офисно-административных зданий выполнение зависимости наступает после **% готовности объекта.

Для торговых зданий выполнение зависимости наступает после **% готовности объекта.



1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж									
Екатеринбург									
Краснодар									
Москва									
Ростов-на-Дону									
Санкт-Петербург									
Среднее по крупным городам	март 2016 г.								
	март 2015 г.								
	ноябрь 2014 г.								
Владивосток									
Новосибирск									
Омск									
Ставрополь									
Тамбов									
Тверь									
Среднее по средним городам	март 2016 г.								
	март 2015 г.								
	ноябрь 2014 г.								
Московская область	март 2016 г.								
	март 2015 г.								
	ноябрь 2014 г.								
*В Санкт-Петербурге скидки на уторгование не применяются.									
Примечание. В скобках указаны значения скидок на уторгование, применяемые в марте и в мае.									



1.7. 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.

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

Методика определения времени ликвидности приведена в работе {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.sovetrielt.ru, www.anfeodal.ru, www.tulapressa.ru и т.д.)

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

Таблица 57. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016	2015	2014	2007 {12}
	Квартиры				
1	1-комнатные квартиры				
	Москва				
	Санкт-Петербург				
	Екатеринбург				
2	2-комнатные квартиры				
	Москва				
	Санкт-Петербург				
	Екатеринбург				
3	3 и более-комнатные квартиры				
	Москва				
	Санкт-Петербург				
	Екатеринбург				
	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	Производственные				
	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)				
	Иркутск				
4	Гостиницы				
	Москва				
	Московская область (10-40 км. от МКАД)				



1.8. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 58. Учет НДС при оценке объектов недвижимости

№ п/п	Объекты сделок	Обоснование	Налогообложение
1			С не облагаются
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
1			ДС облагаются
2			
3			
4			
5			
6			
7			

1.9. СРЕДНИЕ РАЗНИЦЫ В СТОИМОСТИ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КЛАССА «С-В» С РАЗЛИЧНЫМ УРОВНЕМ ОТДЕЛКИ И ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ НА РЫНКАХ КУПЛИ-ПРОДАЖИ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Таблица 59. Средние разницы в стоимости торговых помещений класса «С-В»

№ п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Москва	Санкт-Петербург
1	Требуется ремонт		
2	Хорошее (эксплуатация)		
3	Отличное (новое)		



1.10. ОТРЫВКИ ИЗ ОТЧЕТОВ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

1.10.1. Выбор методов оценки сервитута на право прохода/проезда по земельному участку

(Целью представления данного отрывка из отчета является демонстрация нескольких методов оценки сервитута)

Методология оценки сервитутов:

Методология оценки сервитутов приведена во многих работах, основными из которых являются:

1) Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут. Утверждены Руководителем Росземкадастра С.И.САЙ, 17 марта 2004 года;

2) Письмо Минэкономразвития РФ от 03.11.2009 N Д23-3607 Об установлении сервитута на земельный участок;

3) Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут. Утверждено решением Правления Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» (Протокол №10 от «08» сентября 2005 года);

4) Козлов В.В. История одного сервитута (Проблемы оценки соразмерной платы. http://esois.ru/files/Delo_711.Kozlov.pdf)

5) Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, М., Техносфера, 2011, -504 стр.;

6) Методика оценки влияния внешних износков, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости. 2004 г., www.crcpa.ru

7) Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. –М.: Интерпреклама. 2003; <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/37.htm>;

8) Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут (Федоров Е.В. <http://mdc.delo73.ru/clients/opinion/238.html>) и т.д.

На основании анализа методологий оценки сервитутов установлены общие основы производства оценочных работ.

Величина соразмерной платы за сервитут определяется как размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута, и рассчитывается путем сложения:

- **размера реального ущерба**, рассчитываемого без учета размера реального ущерба, который причинен собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

- **размера упущенной выгоды**, рассчитываемого без учета размера упущенной выгоды, которая причинена собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

- **размера убытков**, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

Соразмерная плата за сервитут как при ее единовременной, так и при ее периодических выплатах, должна быть эквивалентна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в течение всего срока, на который сервитут установлен, с учетом текущей неравноценности таких убытков, причиненных в разное время в течение этого срока.

Размер реального ущерба, который причинен собственникам незастроенных земельных участков или иного объекта недвижимости в результате установления сервитута, определяется в размере разницы между рыночной стоимостью земельного участка или иного объекта недвижимости без учета ограничений прав собственника в результате установления сервитута и рыночной стоимостью земельного участка или иного объекта недвижимости с учетом ограничений прав собственника в результате установления сервитута.

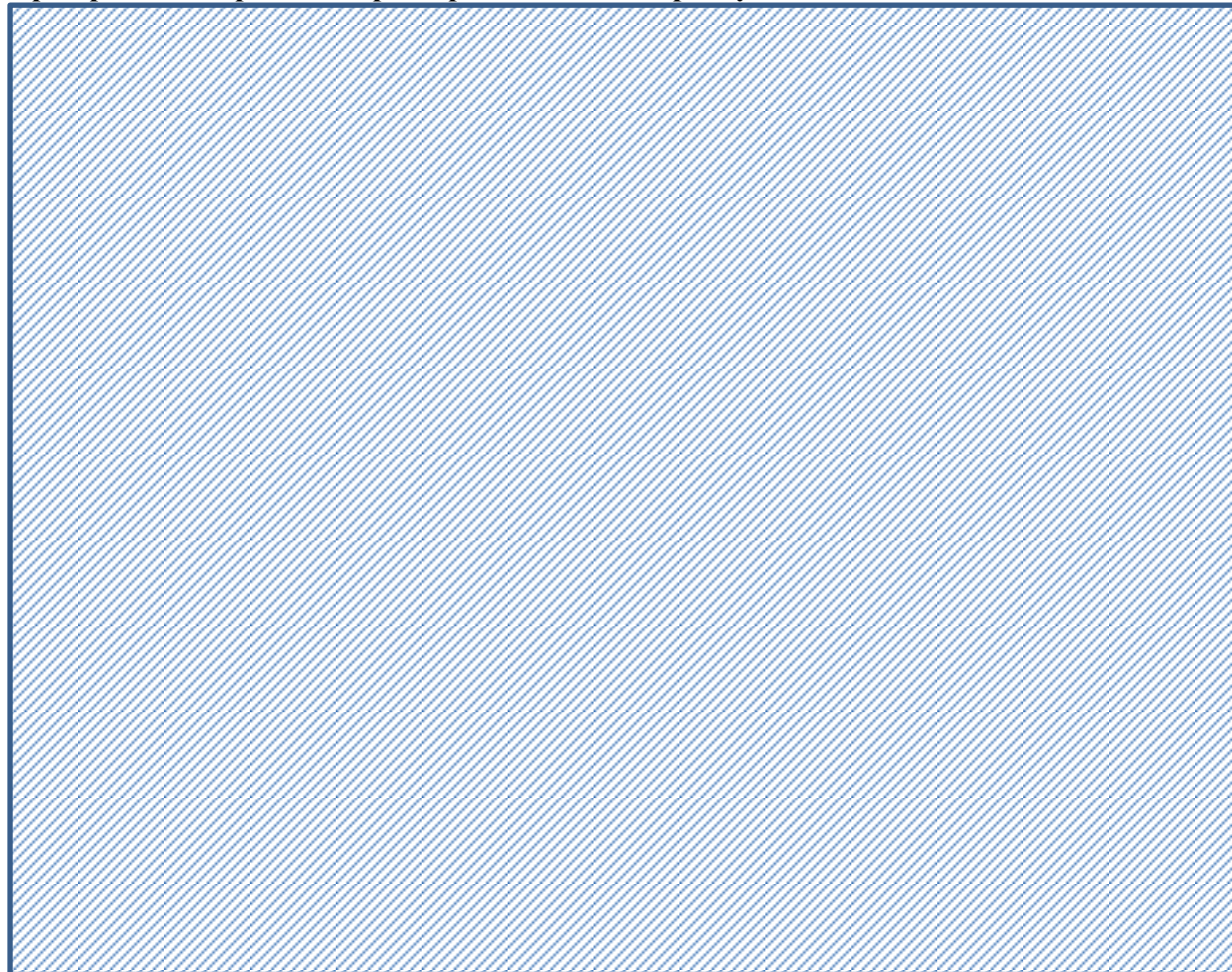
Под упущенной выгодой собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, понимается неполученный доход, который собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены.



Расчет размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства доходов, которые собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены.

Доходом собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, является разница за определенный период времени между денежными поступлениями и денежными выплатами (далее - денежный поток).

При проведении расчета соразмерной платы за сервитут:



В ряде изданий по методологии оценки предлагается оценивать сервитут на землю по разнице между стоимостью ЗУ без сервитута и стоимостью ЗУ с сервитутом (например: Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. –М.: Интерпреклама. 2003; <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/37.htm>). Этот метод оценки, который можно отнести к сравнительному подходу, используется для типовых земельных участков, обращающихся на рынке. Недостатком этого метода является его низкая "чувствительность": в офертах на рынке, как правило, не указывается наличие сервитута у продаваемого ЗУ, из чего следует, что скидка на сервитут в типовых случаях (прокладка коммуникаций, проход-проезд и т.п.) не превышает скидку на торг. Хорошие результаты метод сравнения цен на ЗУ без и с сервитута(-ом) дает при оценке вновь возникшего сервитута, существенно ограничивающего право пользования ЗУ.

Известна "Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут" (Федоров Е.В. <http://mdc.delo73.ru/clients/opinion/238.html>) в которой автор предлагает экспертный метод оценки. Метод имеет слабые позиции с точки зрения обоснованности и доказательности, поскольку ценовые факторы определяются на основе качественных характеристик в широком 25%-ом интервале значений, а критерии установления качественных характеристик имеют субъективную основу. Погрешность оценки сервитута этим методом довольно высока (25%×4 критерия).



Оценка сервитута в судебной практике.

Методы оценки сервитутов, указанные выше, находят понимание в судебных разбирательствах, при этом особое внимание уделяется практической значимости тех или иных расчетов, а также тестированию результатов оценки "на здравый смысл". Кроме этого в судебной практике сформировались другие способы установления платы за сервитут. **Ключевым моментом во всех методах и способах оценки сервитута является расчет реальных убытков собственника ЗУ**, на который устанавливается сервитут. Плата за сервитут устанавливалась исходя из **себестоимости содержания объекта недвижимости** плюс "20 % с учетом получения разумной прибыли и компенсации неудобств". При этом суд апелляционной инстанции указал, что "в соответствии со статьями 274-276 ГК РФ включение в состав платы за сервитут разумной прибыли от предоставления права пользования сервитутом неправомерно, поскольку данные нормы предусматривают (только) соразмерную компенсацию за содержание недвижимого имущества, обремененного сервитутом" (<http://ekaterinburg.arbitr.ru>; дело №А60-9965/04).

Некоторые исследователи предлагают определить плату за сервитут в виде сумм компенсации за понижение качества и ценности служащего объекта недвижимости и сумм за пользование данным имуществом. **Оплата сумм за понижение качества должна рассчитываться исходя из амортизационного износа объекта недвижимости**, а для земельного участка - исходя из сумм, на- правляемых на его содержание (Дерюгина Т.В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России: Дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2002).

В судебной практике также встречалась позиция, согласно которой сервитут должен быть по общему правилу платным, что согласуется с принципом платности пользования земельными участками в соответствии со ст. 65 ЗК РФ (см., например, Постановления 11-го арбитражного апелляционного суда от 23.01.2012 по делу 11 N А65-19869/2011, Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2012 N 18АП-13294/2011 по делу N А47-7683/2010; <http://www.respectrb.ru/node/3931>).

Плата за сервитут может быть соразмерна материальной выгоде, которую мог получить собственник господствующего участка, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам). На размер платы за сервитут влияет также характер и **интенсивность использования** земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут (<http://www.respectrb.ru/node/3931>).

Плата за пользование сервитутом, говоря о соразмерности, должна быть определена исходя из **платежей за землю** - собственник земли не должен обогащаться на этих платежах, он должен соразмерно посчитать от площади сколько бы налога или арендной платы он платил за эту часть участка и перевыставить эту плату сервитуарию в качестве платежа за ограниченное пользование, ведь учесть надо и то, что собственник земли тоже пользуется участком, на который установлен сервитут. По сути, он как бы сдает в аренду часть земли и еще сам им пользуется. Платеж за сервитут, налог на землю, и арендная плата должны быть взаимосвязаны в этой среде (<http://forum.yurclub.ru/index.php?showtopic=257552>).

Есть мнение, что "...плата за пользование сервитутом должна быть меньше земельного налога за сопоставимый земельный участок, поскольку не исключается возможность его использования самим собственником. К сожалению, судебная практика по данному вопросу складывается в ином направлении, приравнивая плату за сервитут к арендной плате". (<http://uristinfo.net/agropravo/109-zemlja-spravochnik-sobstvennika-i-arendatora/2787--5-praktika-ispolzovaniya-servituta-v-zemelnyhpravootnoshenijah.html>).

Таблица... Методы оценки сервитутов²

№ п/п	Описание метода	Алгоритм расчета стоимости сервитута	Условия применения метода
Оценка земельных сервитутов (Ссерв)			

² Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. М.Техносфера, 2011, -504 с.



№ п/п	Описание метода	Алгоритм расчета стоимости сервитута	Условия применения метода
1	Анализ парных продаж объектов недвижимости, когда на рынке купли-продажи недвижимости продаются объекты с сервитутами и без сервитута.		
2	Сравнение доходов от аренды и арендной платы объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту, одни из которых имеют сервитуты, а другие нет.		
3	Метод учета стоимости улучшения земельной площади ЗУ		
4	Метод эффективного использования земли при строительстве улучшений		
5	Долевой метод эффективного использования земли при строительстве улучшений		



№ п/п	Описание метода	Алгоритм расчета стоимости сервитута	Условия применения метода
1	Анализ парных продаж недвижимости, когда на рынке продаются объекты недвижимости с сервитутами и без них.		
2	Сравнение доходности от аренды и от продажи аналогичных объектов, оцениваемых отдельно с сервитутами, а также без них.		
3	Метод учета по площади ЗУ и услуг.		
4	Долевой метод эффективного использования земли при строительстве объектов недвижимости.		



№ п/п	Описание метода	Алгоритм расчета стоимости сервитута	Условия применения метода
5	Метод замещения «равнополезным аналогом»		
6	Метод замещения сервитута функциональным использованием участка		

Следует отметить, что определение коэффициентов влияния нескольких сервитутов (С1, С2, С3...) сложно определимо, поэтому здесь целесообразно применять формулу учета сервитутов, близкую к формуле учета износов:

Основными ценообразующими факторами в отношении соразмерной платы за сервитут являются:

- доля земельного участка, ограниченная сервитутом, в общей площади земельного участка;
 - степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута (степень использования ЗУ сервитуарием(-ями));
 - интенсивность использования обремененного сервитутом ЗУ по времени;
 - степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).
- <http://forum.yurclub.ru/index.php?showtopic=257552>

Оценка сервитута по аналогии. Другим критерием установления платы за сервитут может служить принцип платности пользования земельным участком. Такой ("процентный") подход реализован, в частности, при расчете платы за право пользования подземным городским пространством (http://www.giab-online.ru/files/Data/2008/8/7_Kalinin6.pdf).....по аналогии с платной дорогой, поскольку иногда ЗУ используется именно в качестве дороги. Большинство расчетов платы за дорогу дают интервал цен от 1 руб/км (для легковых а/м) до 4 руб/км (для большегрузных ТС) - <http://lenta.ru/news/2011/11/24/paid/>, http://www.memoid.ru/node/Platnye_avtomobil'nye_dorogi_v_Rossii, <http://www.rg.ru/2012/05/17/doroga.html> и др.



На государственном уровне был утвержден прейскурант, по которому стоимость проезда по федеральной трассе может колебаться в диапазоне от 1,5 до 6,5 рубля за километр (<http://www.bfm.ru/articles/2010/11/04/medvedev-uzakonil-platnye-dorogi.html>).

Сервитут как эквивалент арендной платы. Ранее в разд. "Оценка сервитута в судебной практике" отмечалось, что эквивалентом соразмерной платы за сервитут может быть арендная плата. Рассмотрим возможность оценки сервитута, исходя из материальной выгоды, которую могли бы получить собственники от сдачи земельного участка в аренду с учетом характера и интенсивности его использования. Величина арендной платы, как правило, включает операционные расходы арендодателя (в нашем случае – земельный налог), поэтому единовременная соразмерная плата за частный сервитут ЗУ может быть определена текущей стоимостью арендных платежей, соответствующих доли участия сервитутария во владении и пользовании чужим земельным участком.

ОБОСНОВАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СЕРВИТУТА

Объектом оценки является **частный сервитут**, устанавливаемый для части земельного участка (670 кв.м.) с кадастровым номером общей площадью 14 842 квадратных метра, расположенного по адресу: Московская область,, для обеспечения прохода и проезда, в том числе строительной техники, необходимой для дачного строительства, к земельному участку с кадастровым номером, расположенного по адресу: Московская область,

Рассматриваемый земельный участок площадью 670 кв.м. имеет замощение в виде автодороги протяженностью 183,4 м. Автодорога состоит из двух участков: асфальтированного (площадь 553,3 кв.м., протяженность – 144,5 м.) и бетонного (площадь 116,7 кв.м., протяженность 38,9 м.).

Воздействие сервитута на рыночную стоимость земельного участка приведет к ее снижению.

Соотношение площади устанавливаемого сервитута и общей площади земельного участка:

$$670 / 14\,842 = 0,0451 \text{ (4,5\%)}$$

При таком низком соотношении найти разницу в стоимости земельных участков с сервитутами и без сервитутов на рынке купли-продажи земельных участков не представляется возможным по причине отсутствия расшифровок площадей сервитутов в предлагаемых к продаже и проданных аналогов. Оценщик отказался от применения прямого метода сравнения продаж.

Сравнительный подход к оценке сервитута, как было показано выше, может быть основан:

- на Методе замещения сервитута «равнополезным аналогом». Равнополезными аналогами могут быть площадки замощения в Московской области, сдаваемые в аренду;
- на Методе оценки сервитута по аналогии (арендная плата за пользование коммерческими пространствами).

Исследования рынка предложений в аренду площадок замощения в Московской области показал наличие сравнимых аналогов.

Исследования рынка предложений в аренду автодорог в Московской области показал отсутствие сравнимых аналогов.

Для сравнительного подхода выбран Метод замещения равнополезным аналогом (площадками замощения).

Затратный подход к оценке может быть реализован Методом компенсации затрат Собственника (компенсация размера реального ущерба и упущенной выгоды). Сервитутарий имеет право пользования земельным участком, при этом Собственник участка может иметь убытки и упущенную выгоду.

В нижеприведенной таблице приведены затраты Собственника и Преимущества Сервитутария.

Таблица ... Затраты Собственника и преимущества Сервитутария

№ п/п	Наименование	Эквивалентные расходы	Компенсация издержек за счет Сервитутария
1	Затраты со		
1.1.	Капиталовложен		
	восстановитель		
	автод		



1.2.	Налоговые	
1.2.1.	Налог з	
1.2.2.	Налог на и	
1.3.	Эксплуатационн содержанию автодо от грязи и расч автодо	
1.4.	Запуск и выезд ма	
1.5.	Охрана те	
2	Выгоды Се	
2.1.	Использование авто вые	
2.2.	Использование зем въезда	
2.3.	Использовани охраняемого участк вые	
2.4.	Использование чис передвижению авто	

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СЕРВИТУТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход к оценке реализован Методом компенсации затрат Собственника (компенсация размера реального ущерба и упущенной выгоды).

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- О	
- Ра	

- Ра	
- Ра	
- Ра	
- Ра	
- Ра	
- Ра	
- Ра	

(далее текст не приводится)

Таблица ... Расчет стоимости сервитута, руб.

Наименование	Пессимистический вариант	Оптимистический вариант
Доля в амортизационных от		
Доля в налоговых отчисле		
Доля в эксплуатационных р		
Итого		
Среднее		

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СЕРВИТУТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке сервитута, как было показано выше, основан на Методе замещения сервитута «равнополезным аналогом». равнополезными аналогами могут быть площадки замощения в Московской области, сдаваемые в аренду.

Автомобильная дорога с участком земли замещается равнополезными аналогами (площадками замощения), сдаваемыми в аренду. Определяется согласованная годовая арендная ставка, которая предусматривает право пользования площадкой замощения при постоянном ее эксплуатационном состоянии. При расчете стоимости долей Сервитуария используются параметры пессимистического и оптимистического вариантов, рассчитанные в Затратном подходе.



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

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

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

4. Сравнительный подход предполагает, что ценность объектов определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной ценой стоимости оцениваемой недвижимости может быть цена продажи (аренды) сходной собственности, зафиксированная рынком.

5. При применении сравнительного подхода, представленного методом сравнительного анализа продаж, стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи (аренды) аналогичных объектов.

6. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи (аренды) аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа (аренда) сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи (аренды) вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

7. При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения арендных предложений Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на аренду и отбор объектов-аналогов сопоставимых с оцениваемыми объектами по всем основным параметрам;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене аренды и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и особых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям аренды;
- анализ и сравнение объектов-аналогов с целью выявления репрезентативной выборки, требующейся для расчета;
- внесение окончательных корректировок;
- выведение итоговой величины стоимости Объекта оценки.

При расчете рыночной стоимости методом сравнения предложений на аренду Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

В результате исследования рынка были отобраны предложения по аренде загородной недвижимости, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости Объектов оценки. В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 м².

Аналоги отбирались таким образом, чтобы они были сопоставимы с Объектом оценки по следующим ценообразующим характеристикам:

- местоположению;
- физическим характеристикам;
- состоянию;
- условиям аренды;
- набору передаваемых прав.

Полученная рыночная информация сегментировалась более детально, и выбирались объекты-аналоги, наиболее близкие к оцениваемым, т.е. проводился отбор информации с целью повышения ее достоверности.



На заключительном этапе оцениваемый объект сравнивался с отобранными аналогами с учетом различий между ними, и вносились необходимые корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносились со знаком:

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В итоге рыночная стоимость прав аренды определялась как среднее значение скорректированных цен объектов-аналогов.

(далее текст не приводится)

Таблица ... Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Величина	Ед.изм.
Годовая арендная ставка		
Площадь		
Годовая стоимость аренды		
Пессимистический вариант		
Оптимистический вариант		
Стоимость при пессимисти		
Стоимость при оптимистич		
Среднее		

1.10.2. Пример расчета ликвидационной стоимости торгового здания.

(Целью представления данных отрывков из отчета является демонстрация описания приемов проведения расчетов).

ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рассчитанная в настоящем Отчете рыночная стоимость предполагает, что оцениваемый объект будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются не вынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта. Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита, банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Ликвидационная стоимость имущества – стоимость имущества при его вынужденной продаже. Иными словами ликвидационная стоимость или стоимость при вынужденной продаже может быть определена как денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. При этом следует отличать ликвидационную стоимость предмета залога от чистой стоимости реализации, которая в соответствии с международными стандартами определяется как расчетная цена продажи за вычетом издержек на продажу и оформление.

Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична рыночной стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в случае соблюдения всех условий определения рыночной стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей рыночную стоимость.

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Исходя из представленного определения ликвидационной стоимости предмета залога, общая формула ее расчета выглядит следующим образом:

где:

ЛС – ликвидационная стоимость предмета залога;

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога;

Кликв – коэффициент ликвидности предмета залога;

Расчет чистой стоимости реализации объекта оценки

Чистая стоимость реализации предмета залога определяется как его рыночная стоимость за вычетом всех расходов, возникающих при его реализации на рынке. В общем случае



формула, используемая для расчета чистой стоимости реализации, может выглядеть следующим образом:

где:

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога;

РС – рыночная стоимость предмета залога;

КНДС – коэффициент исключения суммы НДС;

Кдм – коэффициент исключения затрат на демонтаж предмета залога;

Ктран – коэффициент исключения затрат по возможной транспортировке предмета залога;

Кпр – коэффициент исключения прочих затрат, возникающих при реализации предмета залога;

Кр – коэффициент компенсации риска;

Ксн – коэффициент снижения стоимости предмета залога к концу срока кредитования.

Корректировка на НДС

Корректировка на НДС проводилась, т.к. рыночная стоимость объектов оценки рассчитывалась с учетом НДС для торговых помещений.

Исключение затрат, связанных с реализацией предмета залога

Данная группа затрат напрямую связана с процессом реализации предмета залога и включает в себя такие затраты, как: затраты на демонтаж, затраты на транспортировку, затраты на оплату услуг посредника-реализатора и прочие затраты.

Так как оцениваемым имуществом является нежилое здание, которое не подлежит демонтажу и транспортировке, затраты на демонтаж и транспортировку отсутствуют.

Кроме того, при реализации предмета залога залогодержатель неизбежно понесет затраты на оплату услуг посредника-реализатора. Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов.

Стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 10-15% от рыночной стоимости предмета залога. Так, для определения величины расходов на оплату услуг посредника – реализатора, обычно используется ставка – 10%, сложившаяся исходя из действовавшего уровня исполнительского сбора в соответствии с Федеральным законом № 119-ФЗ от 21.07.97 г. "Об исполнительном производстве" (до отмены Конституционным Судом). Исполнитель принял значение затрат, связанных с реализацией предмета залога, на уровне 10%.

Расчет коэффициента компенсации риска

Необходимость расчета данного коэффициента обусловлена тем, что банк, используя процентную ставку по кредиту, компенсирует себе часть риска. Однако, так как доходность по вложениям в тот или иной вид имущества, выступающего предметом залога выше, то разница между этими двумя показателями и будет отражать некомпенсированный риск по вложениям денежных средств.

Таким образом, исходя из принципа наихудшего сценария, необходимо рассматривать этот риск только в негативном направлении, то есть снижающим стоимость обеспечения.

Коэффициент компенсации риска рассчитывается как отношение фактора текущей стоимости для срока кредитования при доходности вложений, характерной для рынка предмета залога к фактору текущей стоимости для срока кредитования при процентной ставке по кредиту:



где:

R – ставка дохода, характерная для данного вида инвестиций;

n – срок выдачи кредита (в настоящем отчете был принят в размере 1 года);

i – процентная ставка по кредиту. Принята на уровне среднерыночной ставки по кредитам



субъектам малого и среднего предпринимательства сроком до 1 года = 17,92% (СББР №8, 2015 г., стр. 128, <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1508r.pdf>.) 181-360 дней)
СТАТИСТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ БАНКА РОССИИ, №8(267) стр. 128, раздел 4. Отдельные показатели деятельности финансовых организаций

Таблица 4.3.5

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

(% годовых)

	Всего								В том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
2014 год																
январь	7,35	9,94	10,62	11,18	9,15	11,09	10,28	10,64	12,60	11,61	12,33	13,15	12,49	13,10	12,34	12,83
февраль	7,47	10,16	10,98	11,59	9,43	11,26	10,91	11,11	12,49	11,88	12,26	13,19	12,59	13,31	12,76	13,15
март	8,99	11,06	10,92	11,23	10,29	10,87	10,30	10,60	12,38	12,24	12,24	12,91	12,55	12,59	12,87	12,68
апрель	9,27	11,05	11,57	11,53	10,53	10,82	11,24	10,97	12,83	12,16	12,67	13,29	12,85	13,10	12,88	13,03
май	9,32	11,53	11,86	12,09	10,60	11,19	11,29	11,23	13,09	12,38	12,68	13,16	12,88	13,20	12,33	12,76
июнь	9,43	11,45	11,89	12,05	10,68	11,84	11,48	11,67	13,11	12,32	12,73	13,29	12,95	13,28	12,32	12,82
июль	9,39	11,45	12,09	12,38	10,69	11,98	11,81	11,92	12,97	12,56	12,93	13,49	13,09	13,27	13,26	13,27
август	9,29	11,75	11,28	12,31	10,56	11,96	11,66	11,83	13,14	12,58	13,27	13,37	13,16	13,67	13,42	13,59
сентябрь	9,22	12,00	12,66	12,62	10,62	12,38	11,70	12,05	13,15	12,77	13,53	13,39	13,27	13,68	13,08	13,45
октябрь	9,58	12,26	12,54	12,69	10,79	12,29	12,16	12,24	12,82	13,05	13,28	13,62	13,33	13,93	13,20	13,65
ноябрь	11,20	12,82	13,07	13,09	11,97	12,82	11,94	12,56	13,51	13,43	13,80	14,00	13,77	14,24	13,61	14,00
декабрь	19,81	17,16	15,00	15,02	18,31	14,12	12,15	12,94	15,95	15,90	15,97	16,27	16,09	15,31	14,22	14,92
2015 год																
январь	19,59	20,70	20,20	19,50	19,86	15,32	14,87	15,09	19,25	19,00	18,94	18,68	18,86	17,89	17,59	17,77
февраль	17,46	18,51	19,05	18,50	18,14	17,75	15,03	16,36	18,41	19,14	19,42	18,96	19,05	18,34	16,13	17,63
март	16,89	18,38	18,77	18,73	17,91	17,21	15,31	16,45	18,05	19,20	19,67	19,05	19,12	18,02	16,31	17,38
апрель	16,36	17,98	18,32	17,40	17,17	17,31	14,38	15,80	18,22	18,56	19,18	18,97	18,88	18,18	16,61	17,64
май	14,92	16,54	16,49	17,18	16,02	16,93	15,06	16,25	18,22	18,63	18,69	18,45	18,52	18,24	15,81	17,57
июнь	14,26	16,33	16,93	16,17	15,51	15,62	14,37	15,12	18,14	18,43	18,25	17,92	18,11	16,79	16,36	16,67

Определение ставки дисконтирования (R)

С технической, т.е. математической, точки зрения ставка дисконта – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости бизнеса. В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Существуют различные методики определения ставки дисконта, наиболее распространенными из которых являются:

- для денежного потока для собственного капитала – модель оценки капитальных активов (CAPM) и метод кумулятивного построения;
- для денежного потока для всего инвестированного капитала – модель средневзвешенной стоимости капитала (WACC).

Расчет ставки дисконта зависит от того, какой тип денежного потока используется для оценки в качестве базы. Ставка дисконтирования определена в п. 6.2.6 настоящего отчета, и составила **15,5%**.

В результате анализа ставка дисконтирования определена нами в размере:

$$R = 15,5\%$$

Таким образом, при ставке дисконтирования 15,5% и ставке по кредиту 17,92% коэффициент компенсации риска $K_p = 1,02$.

Расчет коэффициента чистой стоимости реализации:

***** или **91,9%**.

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывалась по формуле:



где:

ЛС – ликвидационная стоимость предмета залога;

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога;

$t_{\text{рын}}$ – "разумно долгий" срок экспозиции предмета залога при продаже по рыночной цене, мес

$t_{\text{н}}$ – срок, при котором осуществляется вынужденная продажа (по ликвидационной стоимости), мес

$t_{\text{с}}$ – срок судебного разбирательства для обращения взыскания на предмет залога, мес;

R – ставка дисконта, принимаемая для оцениваемого предмета залога.

Определение разумно долгого срока экспозиции предмета залога

Срок экспозиции предмета залога определяется индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. В основе определения данного показателя должен лежать анализ рынка предмета залога, прежде всего, с точки зрения его ликвидности.

На основании анализа ликвидности оцениваемых объектов, в рамках данного Отчета, Оценщик принимает в расчетах срок экспозиции равным 7 месяцам.

Определение срока реализации при вынужденной продаже

Определение срока реализации оцениваемых объектов при вынужденной продаже осуществлялось в соответствии с Положением ЦБР от 26 марта 2004 г. №254-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности", вступившим в силу с 1 августа 2004 г. В соответствии с указанным Положением ссуда может считаться обеспеченной в частности, если вся юридическая документация в отношении залоговых прав банка оформлена таким образом, что время, необходимое для реализации залога, не превышает 180 дней со дня, когда реализации залоговых прав становится для банка необходимой.

Таким образом, Оценщик принял срок вынужденной реализации равным 180 дням или 6 месяцам.

Определение срока судебного разбирательства для обращения взыскания на предмет залога

Учет данного элемента в формуле расчета ликвидационной стоимости предмета залога необходим в связи с тем, что реализация предмета залога возможна только после окончания всех судебных процедур. Исполнителем было сделано предположение, что договор залога и иная документация по кредитному договору будет оформлена надлежащим образом, и судебные процедуры займут достаточно короткий срок – 150 дней или 5 месяцев (обоснование приведено в п.4.5.2).

Определение коэффициента ликвидации.

Таблица ... Входные данные для расчета.

Показатель		Значение
$t_{\text{рын}}$	Срок экспозиции	
$t_{\text{н}}$	Срок, при котором осуществляется вынужденная продажа (по ликвидационной стоимости)	
$t_{\text{с}}$	Срок судебного разбирательства для обращения взыскания на предмет залога	
R	Ставка дисконта, принимаемая для оцениваемого предмета залога	
К ликв	Коэффициент ликвидации	
К ликв	Коэффициент ликвидации	

Таким образом, общий коэффициент снижения равен 13,61% (100%-86,39%)



Ликвидационная стоимость объекта оценки определяется путем умножения полученной рыночной стоимости объекта оценки и рассчитанного коэффициента снижения стоимости. Итоговый расчет ликвидационной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица ... Расчет ликвидационной стоимости.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб., с НДС	Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб., с НДС
1	Здание общественно-торгового центра, общей площадью кв.м, расположенное по адресу:	...	...

1.10.3. Вариант описания рынка торговой недвижимости Московской области с использованием данных СРК-2015 и СРД-16

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Ввод в эксплуатацию новых торговых объектов замедлится.

Исходя из классификации, принятой в консалтинговой компании Welhome, под качественным (профессиональным) торговым центром понимается торговый центр арендуемой площадью от 5 тыс. кв.м с эффективной концепцией, имеющий в своем составе одного или нескольких крупных якорных арендаторов и торговую галерею, представленную международными, федеральными и/или региональными ритейлерами.

По зоне охвата в исследование взяты только торговые центры, относящиеся непосредственно к тому или иному городу Московской области: микрорайонные, районные, окружные, суперокружные, региональные. Суперрегиональные по охвату объекты, такие как ТРЦ «МЕГА Теплый Стан», «МЕГА Химки», «МЕГА Белая Дача», «РИО Реутов» и другие в исследование не включены, поскольку зона их влияния рассчитана на более широкую аудиторию, как Москвы, так и Московской области, нежели на конкретный город, вблизи/в черте которого они расположены.

Численность населения Московской области, по данным Росстат на 1 января 2015 года, составляет 7,23 млн человек. В состав Московской области входит 77 городов, из которых крупнейшими (не считая Зеленограда) по численности являются Балашиха (247,1 тыс.чел.), Химки (225,7 тыс.чел.) и Подольск (218,5 тыс. чел.).

На момент проведения исследования в городах Подмосковья функционирует более 100 профессиональных торговых центров, из которых 8 торговых центров было открыто в 2014 году и еще 6 планируется к открытию до конца 2015 года.

Объем рынка качественных торговых центров городов Подмосковья к июню 2015 года составил порядка 1,13 млн кв.м арендопригодной площади.

Что касается распределения объема площадей действующих торговых центров по зонам удаленности от МКАД, то здесь наибольшая доля приходится на города-спутники столицы (39%) и города, расположенные на удалении менее 30 км от МКАД (28%), к которым относятся в том числе Красногорск, Химки, Мытищи, Балашиха, Реутов, Люберцы. Практически поровну распределяются площади в профессиональных ТЦ городов на расстоянии 30-60 км от МКАД и 60-90 км от МКАД. Лишь 2% арендопригодных площадей приходится на торговые центры в городах далее 90 км от МКАД, к которым относятся Дубна и Луховицы.

В 2014 году несколько торговых центров было открыто в дальних городах Подмосковья. В Орехове-Зуеве состоялось открытие 1-й очереди ТРЦ «Олимпия Центр» недалеко от ж/д вокзала города. Якорным арендатором стал супермаркет «Атак».

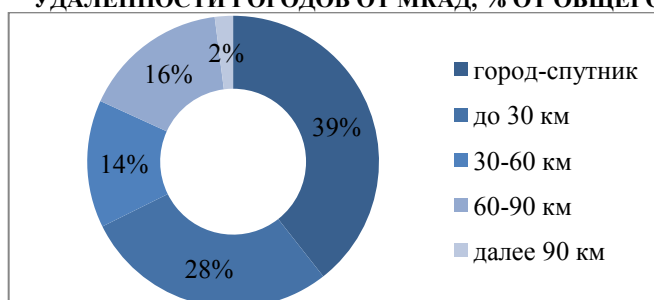
В Ступине состоялось долгожданное открытие ТРЦ «Курс» арендуемой площадью 24 600 кв.м. Примечательно, что якорным арендатором ТРЦ стал супермаркет «АВ Маркет» – новый формат от «Азбуки Вкуса» для покупателей среднего класса.

В Сергиевом Посаде в августе 2014 года открылся ТРЦ «Капитолий», первый в городе профессиональный ТРЦ с сильным пулом арендаторов, в числе которых MediaMarkt, «Лента», фитнес-клуб World Class.

В Серпухове открылась 2-я очередь ТРЦ «Б-класс», в которой разместился аквапарк и ледовая арена.



**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ДЕЙСТВУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПО ЗОНАМ
УДАЛЕННОСТИ ГОРОДОВ ОТ МКАД, % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВ.М GLA**

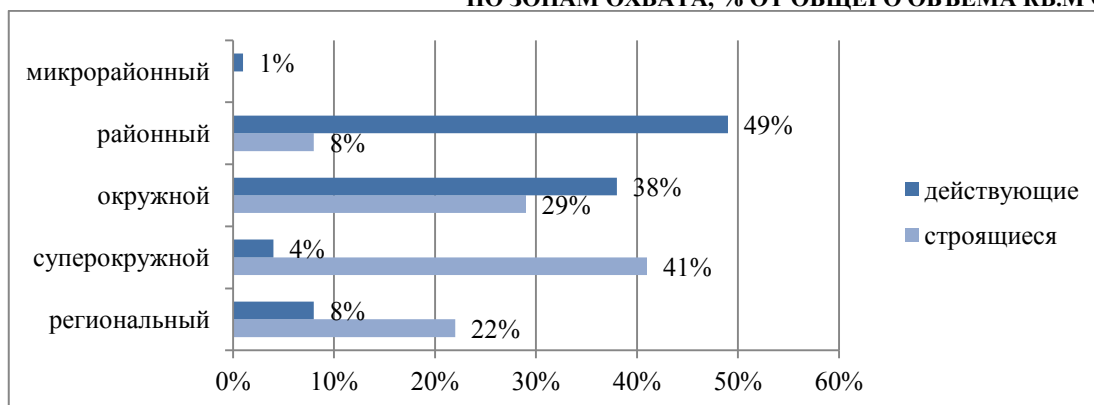


Следует отметить, что торговые объекты в городах Подмосковья представлены, в основном, форматом классических ТЦ и ТРЦ. Это связано с тем, что во многих городах, особенно дальнего Подмосковья, обеспеченность качественными торговыми площадями довольно низкая, а потребность у жителей в таких объектах существует. Поэтому у девелоперов нет необходимости внедрять новые форматы торговых объектов, поскольку поток покупателей им обеспечен.

В некоторых городах встречаются торговые центры в составе МФК, например, «ВИТ» в составе офисного центра в Пушкино, «Корстон» в составе одноименного офисно-гостиничного комплекса в Серпухове.

На въезде в Ногинск ведется строительство ритейл-парка «007» – нетипичного для Московской области формата.

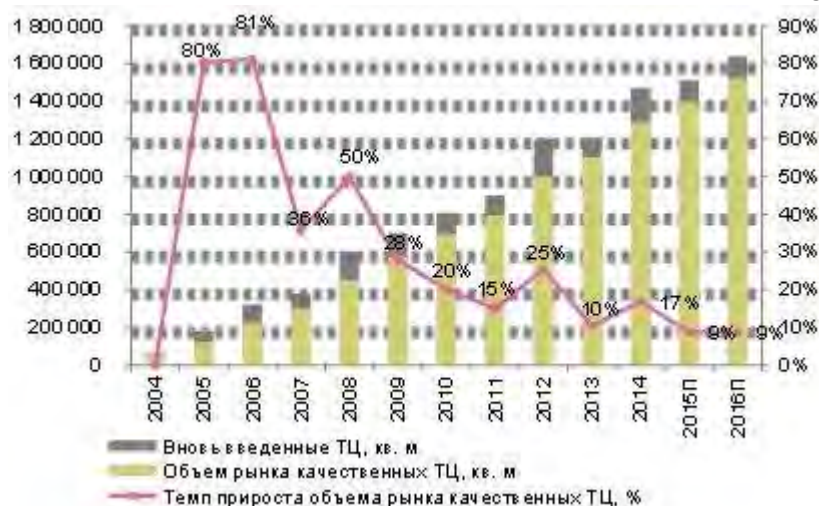
**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПЛОЩАДЕЙ В ДЕЙСТВУЮЩИХ И СТРОЯЩИХСЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ
ПО ЗОНАМ ОХВАТА, % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВ.М GLA**



Половина объема площадей в существующих торговых центрах относится к микрорайонному и районному форматам по зоне охвата, а чуть менее 40% от общего объема площадей – к окружному формату. Районный формат (до 15 000 кв. м GLA) при нахождении внутри города оптимален как для собственника, поскольку его проще заполнить арендаторами, так и для самих жителей. Более крупные по охвату ТЦ расположены либо в городах ближайшего к Москве пояса Подмосковья, либо открываются в городах, где до этого не было представлено ни одного качественного ТЦ.



ОБЪЕМ РЫНКА И ВВОД НОВЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ГОРОДАХ ПОДМОСКОВЬЯ ПО ГОДАМ ВВОДА, КВ.М GLA



Общий объем рынка качественных торговых центров Подмосковья на конец июня 2015 года составил 1,13 млн кв.м GLA.

Максимальный показатель объема ввода торговых центров в Подмосковье был зафиксирован в 2012 году и пока не был превышен. Начиная с 2012 года наблюдается снижение темпа прироста ввода площадей, которое в перспективе 2-3 лет будет продолжаться.

В ближайшей перспективе 2015-2016 гг. запланированы к вводу крупные по формату ТЦ – суперокрыжные объекты на востоке – юго-востоке Подмосковья: ТРЦ «Раменский», ритейл-парк «007» на въезде в Ногинск и ТРЦ «Атлас Парк» в Жуковском. На западе – близ Одинцово – планируется к вводу региональный по охвату ТРЦ «Леденцово Парк» (50 тыс. кв.м GLA) от компании DG19.

Обеспеченность торговыми площадями по городам Московской области существенно разнится даже среди городов, сопоставимых по численности населения, удаленности от МКАД и уровню развития города в целом. Так, если сравнивать города-спутники Реутов и Мытищи, то в Реутове при гораздо меньшей численности населения обеспеченность торговыми площадями максимальная среди всех городов области (794 кв.м на 1000 жителей). Подольск, напротив, при высокой численности населения имеет довольно низкий показатель (192 кв.м на 1000 жителей) обеспеченности торговыми площадями. Для сравнения: в Москве обеспеченность торговыми площадями составляет 437 кв.м на 1000 жителей.

ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ И ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ В НЕКОТОРЫХ ГОРОДАХ ПОДМОСКОВЬЯ



В перспективе ближайших 1,5 лет существенно увеличится обеспеченность в 9 городах Московской области (см. график). Более, чем в 5 раз, возрастет обеспеченность торговыми площадями в Раменском с открытием ТРЦ «Раменский» (30 000 кв.м GLA). Однако, вероятнее всего, дата ввода ТРЦ будет перенесена с 2015 года на более поздний срок. В Ногинске на текущий момент отсутствуют профессиональные ТЦ, но с открытием ритейл-парк «007»



обеспеченность города торговыми площадями составит сразу 353 кв.м на 1000 жителей.

В Одинцово обеспеченность площадями возрастет в 2 раза с открытием ТРЦ «Леденцово Парк» на Можайском шоссе, таким образом, емкость локального рынка будет практически исчерпана.

ГОРОДА ПОДМОСКОВЬЯ, В КОТОРЫХ ПРОГНОЗИРУЕТСЯ УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ В 2015-2016 ГГ., КВ.М GLA НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ



НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ДЕЙСТВУЮЩИЕ И СТРОЯЩИЕСЯ ТРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ В ПОДМОСКОВЬЕ

Название	Город	GLA, кв.м	Дата ввода	Девелопер
Действующие торговые центры				
Красный кит, 2-я очередь	Мытищи	47 000	2014, IV кв.	BTR Group
Эльград	Электросталь	45 000	2008, IV кв.	ГК «Эльград»
Реутов Парк	Реутов	41 000	2014, II кв.	AMMA Development
Светофор	Люберцы	25 500	2009, I кв.	«Метрополис Плюс»
РИО	Коломна	25 000	2008, II кв.	ГК «Ташир»
Капитолий	Сергиев Посад	25 000	2014, III кв.	ООО «ЭНКА ТЦ»
Красный кит	Красногорск	22 000	2014, IV кв.	BTR Group
Строящиеся торговые центры				
Зеленопарк	Зеленоград	110 000	2015, III кв.	DG19
007 (М7 Ритейл Парк)	Ногинск	36 000	2015, IV кв.	Larry Smith Int.
Раменский	Раменское	30 000	2015, III кв.	н/д
Атлас Парк (Жук)	Жуковский	30 000	2016, II кв.	ЗАО «СВА Торговый Центр»
Выходной	Люберцы	27 000	2015, III кв.	BCRE
Daily (Променад)	Мытищи	25 000	2015, IV кв.	SRV
Восточный ветер	Балашиха	14 000	2015, II-III кв.	ГК «Мортон»

Выводы и тенденции дальнейшего развития рынка торговой недвижимости городов Подмосковья:

Учитывая общую экономическую ситуацию и сокращение ритейлерами своих планов по развитию, в перспективе 2-3 лет выход новых торговых объектов замедлится. Кроме того, на текущий момент существуют объекты в городах Подмосковья, строительство и открытие которых неоднократно переносилось еще до наступления кризисных условий, например, «Атлас Парк» в Жуковском, Daily в Мытищах. В стадии проекта находятся ТЦ в Солнечногорске, Щербинке. Заявлен крупный суперрегиональный ТРЦ «Торговый Квартал» вблизи Пушкино.

Наиболее обеспечены торговыми площадями города-спутники, а также города дальнего пояса Подмосковья, в которых недавно открылись первые профессиональные ТЦ, например Луховицы, Сергиев Посад, Ступино. Емкость рынка торговой недвижимости в них на среднесрочную перспективу исчерпана.

Высоким потенциалом для развития обладают города с постоянно увеличивающейся численностью населения за счет масштабного нового строительства в сочетании с относительно невысокой текущей обеспеченностью: Подольск, Наро-Фоминск, Железнодорожный и Балашиха (отдаленные от МКАД районы), Лобня и Долгопрудный. Следует подчеркнуть, что речь идет о потенциальной емкости для торговых центров формата



не более окружного по охвату. Проекты региональных и суперрегиональных торговых центров требуют в текущих условиях глубокой проработки. Объекты такого формата, открывшиеся в течение последних 1-1,5 лет, заполнены при открытии зачастую лишь на 30%, а в лучшем случае на 50%.

Обзор подготовлен специалистами компании Welhone Real Estate Consulting

<http://zдание.info/2393/2466/news/5728>

Анализ рынка сети Интернет по предложениям к продаже и аренде крупных торговых центров показывает наличие предложений по многим направлениям. Скрин-шоты по предложениям на продажу ТЦ приведены в Приложении к отчету. Диапазоны предложений от 85 (Ступино) до 260 тыс.руб./кв.м.(Горки-10). Диапазоны арендных ставок составляют от 12 (Нахабино) до 30 (Сергиев Посад)тыс.руб./кв.м. в год.

Коэффициенты уторгования

Коэффициенты уторгования приведены по данным СРД-16³.



³ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-16, ООО НЦПО, май 2015 г. www.crsra.ru, стр.16



- Для торговых помещений в г. Москве коэффициенты уторгования составляют:
- по аренде – 6-9%;
 - по купле-продаже – 8-12%.

Операционные расходы

Операционные расходы приведены по данным СРД-16⁴.



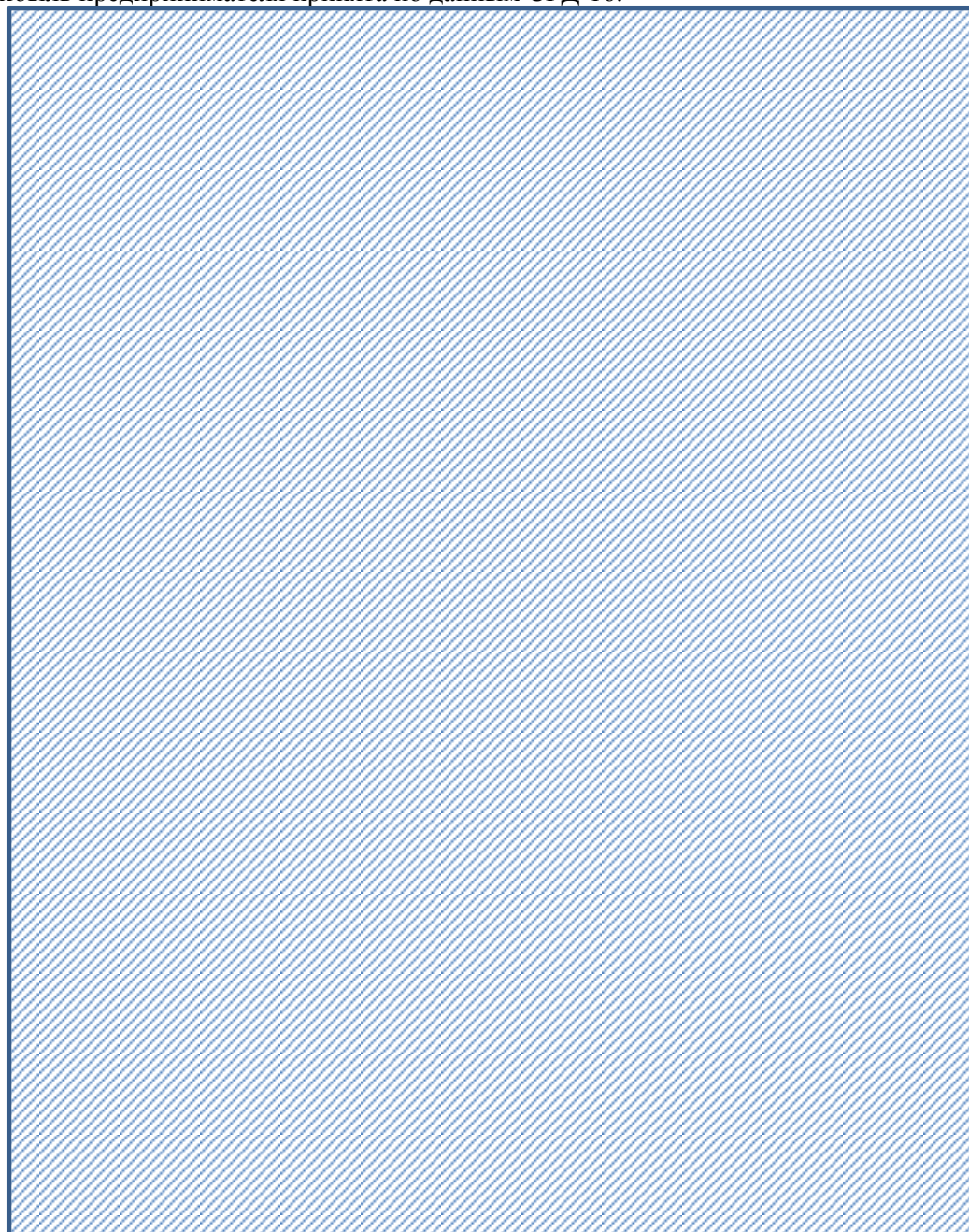
Операционные расходы для торговых помещений:
Москва Класс «В» – 5 790 руб./кв.м. в год.
Московская область Класс «В» - 4 748 руб./кв.м. в год.

⁴ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-16, ООО НЦПО, май 2015 г. www.csrpa.ru



Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя принята по данным СРД-16.



Прибыль предпринимателя:

- для торгового назначения – 38%;

Анализ ликвидности

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

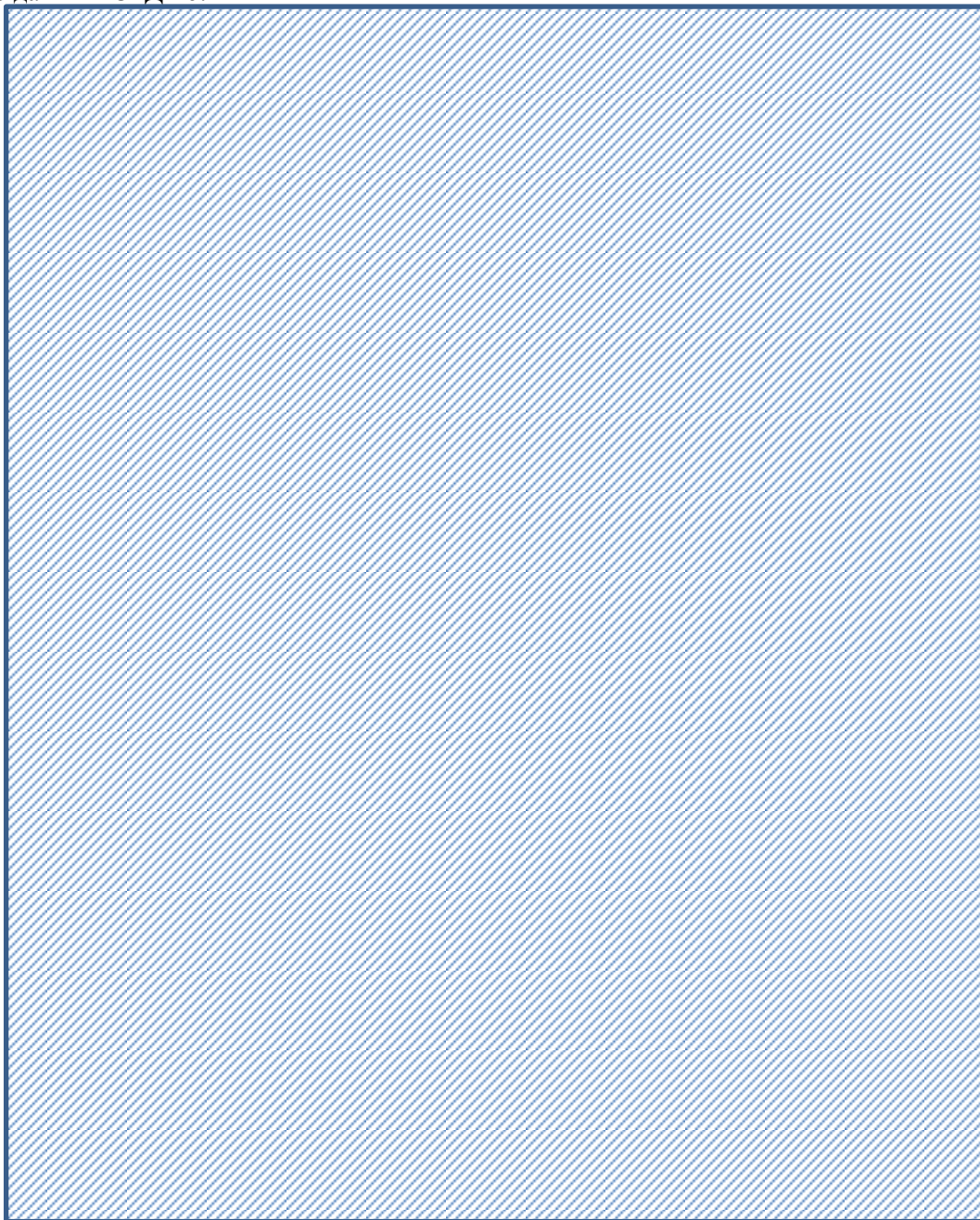
Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Например, найти покупателя на легковой автомобиль, вообще говоря, можно гораздо быстрее, чем на зубодолбежный станок. Если для продажи первого из них потребуется



несколько дней (предполагается, что автомобиль в хорошем состоянии), то на поиски покупателя и продажу станка (станок в очень хорошем состоянии) могут потребоваться месяцы. В этом случае говорят, что ликвидность автомобиля выше, чем специализированного станка.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором мы будем говорить ниже, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

По данным СРД-16:



Для торговой недвижимости Московской области сроки ликвидности по СРД-16 составляют 4 – 6 месяцев.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей



степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица ... Показатель ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.			

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы:

- назначение объекта оценки;
- окружение и расположение;
- наличие и состав коммуникаций;
- наличие рынка объектов оценки;
- наличие и количество потенциальных покупателей недвижимости;
- наличие открытой ценовой информации;
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по качественным и количественным характеристикам с оцениваемым объектом;

В результате обзора рынка и анализа оцениваемых объектов, Оценщиком установлены следующие значения факторов ликвидности Объектов оценки:

Таблица ... Анализ ликвидности.

Наименование фактора	Значение фактора
Назначение объекта	
Окружение и расположение	
Наличие и состав коммуникаций	
Наличие рынка объектов	
Наличие и количество потенциальных покупателей объектов	
Наличие открытой ценовой информации	
Примерные сроки реализации объектов	

Поскольку объект оценки находится в состоянии «эксплуатационное», на основании вышеуказанных данных, Оценщик предполагает, что срок реализации оцениваемого имущества составит в среднем 5 месяцев, следовательно, объект оценки следует отнести к категории объектов со средней ликвидностью.



Таблица ... Краткая классификация торговой недвижимости

Торговые помещения					
№ п/п	Характеристика	Классы			
		A	B	C	D
1	Местоположение, транспортная доступность				
2	Качество отделки				
3	Состояние здания				
4	Парковка				
5	Наличие концепции здания				
	Интерьер, класс				

<http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

По сумме факторов здание относится к классу «В-С».



Проверка класса здания произведена по классификации зданий торгового назначения, приведенной в работе /18/.



По характеристикам здания:

Расположение – не лимитировано (класс «С»);

Расстояние между колоннами (класс «С»);

Подъезды и парковка (класс «С»).

По сумме факторов здание относится к классу «В-С».

Основные выводы

- Торговые объекты в городах Подмосковья представлены, в основном, форматом классических ТЦ и ТРЦ.
- Общий объем рынка качественных торговых центров Подмосковья на конец июня 2015 года составил 1,13 млн кв.м GLA.
- В ближайшей перспективе 2015-2016 гг. запланированы к вводу крупные по формату ТЦ – суперокружные объекты на востоке – юго-востоке Подмосковья: ТРЦ «Раменский», ритейл-парк «007» на въезде в Ногинск и ТРЦ «Атлас Парк» в Жуковском. На западе – близ Одинцово



– планируется к вводу региональный по охвату ТРЦ «Леденцово Парк» (50 тыс. кв.м GLA) от компании DG19.

- Проекты региональных и суперрегиональных торговых центров требуют в текущих условиях глубокой проработки. Объекты такого формата, открывшиеся в течение последних 1-1,5 лет, заполнены при открытии зачастую лишь на 30%, а в лучшем случае на 50%.
- По анализу рынка и классу помещения сделана итоговая таблица:

Таблица... Анализ рыночных данных и классификация помещения

Наименование	Параметры
Класс помещения	
Диапазон стоимости предл	
Диапазон арендных ставок	
Операционные расходы	
Коэффициенты уторговани	
Коэффициенты уторговани	
Ликвидность	
Прибыль предпринимателя	

Обзор подготовлен на базе данных:

- компании Welhone Real Estate Consulting,
- <http://zdanie.info/2393/2466/news/5726>,
- Сборников R-Way (Бюллетень рынка недвижимости) за 2015 г.,
- СРД-16



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 60. Рыночные данные по коэффициентам перехода 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.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	март 2016 г.
1.	Импортные легковые автомашины										
2.	Отечественные легковые автомашины										
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 офисная										
20.	Бытовая техника										
21.	Автомшины										
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										



№ 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.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	март 2016 г.
	УРБ-2А2										
36.	Буровая установка TERBERG F3000 ST100										
	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										
	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)										
	Печатное оборудование										
46.	Система печати Ose TDS750										
47.	Печатная машина Heidelberg Speedmaster SM										
48.	Флексографическая печатная машина, серия YT-2800										
	Погрузочное оборудование										
49.	Фронтальный погрузчик XCMG LW 300FN										
50.	Мини-погрузчик CLG365A										
51.	Фронтальный погрузчик СТМ-KD ZL920										
52.	Погрузчик Hyundai HL760-9S										
	Трансформаторное оборудование										
53.	ТМ 160/10/0,4										
54.	ТМГ-400/10-У1										
55.	ТМГ-250/10/0.4										
	Фотоаппараты										
56.	Canon EOS 6D										
57.	Samsung WB2200										
58.	Nikon CoolPix D3200										
59.	Sony Alpha										
60.	Panasonic Lumix DMC										
	Холодильники										
61.	Liebherr T 1810										
62.	Ardo COF 2510 SAY										
63.	BEKO CN 328220										
64.	Bosch KGN36NL10										
65.	Electrolux EN 3487 АОН										
	Мебель офисная РФ										
66.	Диван офисный										
67.	Кабинет руководителя										
68.	Шкаф-стеллаж										
69.	Стойка ресепшн										



№ 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.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	март 2016 г.
70.	Кресло руководителя										
	Среднее										
	Коммунальная техника										
71.	Снегоуборочная техника РФ										
72.	Пескоразбрасыватели РФ										
73.	Уборочная техника Мицубиси										
74.	Мусоровозы ФОРД										
75.	Поливомоечная техника РФ										
	Среднее										
	Кондиционеры										
76.	Панасоник										
77.	Мицубиси										
78.	Биматек										
79.	Сплит-система Панасоник										
	Среднее										
	Лифтовое оборудование										
80.	KONE										
81.	OTIS										
82.	DOVUS										
83.	Оборудование РФ										
	Среднее										
	Станки токарные										
84.	Токарный обрабатывающий центр BML-560M										
85.	Трубофрезный станок СТ 832.5										
86.	Токарно-винторезный станок JET GN 2040										
87.	Токарный станок MML 1830V										
88.	Токарный станок PROMA SPA 500P										
	Среднее										
	Станки фрезерные										
89.	Станок фрезерный ГФ-400										
90.	Станок фрезерный ОРША-Ф32										
91.	Станок фрезерный СПФ-1										
92.	Станок фрезерный 6т12										
	Среднее										
	Станки сверлильные										
93.	Станок сверлильный JET JRD 720R										
94.	Станок сверлильный 2Т150										
95.	Станок сверлильный 2А554										
96.	Станок сверлильный KSB 32А										
97.	Станок сверлильный 2Н115										
	Среднее										
	Станки заточные										
97.	Станок заточной 3Д642Е										
98.	Станок заточной 3Е642										
99.	Станок заточной СЗПП-600Т										
100.	Станок заточной УЗС-2										
	Среднее										



№ 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.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	март 2016 г.
	Станки деревообрабатывающие										
101	Станок деревообрабатывающий СРЗ-6										
102	Станок деревообрабатывающий ФСШ-1А										
103	Станок деревообрабатывающий СР6-8										
104	Станок деревообрабатывающий LBM NC1										
	Среднее										
	Железнодорожный транспорт										
105	Полувагоны										
106	Хоппер-зерновоз										
107	Грузовой вагон										
108	Крытый вагон										
	Среднее										
	Резервуары										
109	РГС-2										
110	РГС-5										
111	РГС-20										
112	РГС-100										
	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 61. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %									
		СРД-9, ноябрь	СРД-10, май	СРД-11, ноябрь	СРД-12, май	СРД-13, ноябрь	СРД-14, май	СРД-15, ноябрь	СРД-16, май	СРД-17, ноябрь	март 2016 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										
26.	Японские краны – манипуляторы										
27.	Лифтовое оборудование отечественное										
28.	Трактора (Т и МТЗ) старого производства										
29.	Трактора отечественные										



№ 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.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	март 2016 г.
	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										
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										



№ 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.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	март 2016 г.
	брусового 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*										
79.	Собаки породистые										
80.	Собрание сочинений О.Бальзака										
81.	Компьютерные игры										
82.	Вагоны железнодорожные										
83.	Металлопрокат черный										
84.	Пищевые технологические линии импортные										
85.	Камнерезное оборудование отечественное										
86.	Слесарный инструмент										
87.	Токарные резцы										
88.	Электроды										
89.	Домкраты отечественные										
90.	Тросы крановые										
91.	Рентгеновские аппараты зубо врачебные импортные										
92.	Паллеты складские										
93.	Разборные строительные леса										
94.	Игровые автоматы										
95.	Банкоматы										
96.	Домашние животные										
97.	Сеялки с/х для зерновых										
98.	Железнодорожные полувагоны										
99.	Камины дровяные										
100.	Плитка облицовочная										
101.	Сайдинг импортный										
102.	Картины художественные РФ										
103.	Оборудование для сушки руды										
104.	Рамы лесопильные										
105.	Сепараторы жидкостные										

**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 62. 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	
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. Сроки экономической жизни технологий

Таблица 63. Сроки экономической жизни технологий

№ п/п	Наименование технологии	Срок экономической жизни, лет
1	Программные продукты Майкрософт	
2	Химические технологии	
2.1.	Переработка углеводов	
2.2.	Пластмассы	
2.3.	Удобрения	
2.4.	Синтетические волокна	
3	Военные технологии и технологии двойного назначения	
3.1.	Авиастроение	
3.2.	Оружие огнестрельное	
3.3.	Приборостроение	
3.4.	Топливо	
4	Ядерные технологии	
4.1.	Атомные ледоколы	
4.2.	Атомные станции	
4.3.	Медицинская техника	
5	Строительные технологии	
5.1.	Домостроение	
5.2.	Инженерные сети	
5.3.	Облегченные конструкции	
6	Строительные материалы	
6.1.	Кирпич	
6.2.	Цемент	
6.3.	Утеплитель	
6.4.	Арматура	
7	Приготовление пищевых продуктов	
7.1.	Алкобольные напитки	
7.2.	Безалкогольные напитки	
7.3.	Кулинарные изделия	
7.4.	Кондитерские изделия	
8	Типографские технологии	
9	Автомобилестроение	
10	Агротехнологии	
10.1.	Возделывание почв	
10.2.	Внесение удобрений	
10.3.	Растениеводство	
10.4.	Хранение урожая	
10.5.	Селекция	



3.3. Ставки дисконтирования. Алгоритмы определения дополнительных рисков для ОИС

Построение ставок дисконтирования для ОИС, действующих в рамках предприятия:

Строится ставка дисконтирования для ОИС (СДПоис), учитывающая дополнительные риски к базовой ставке дисконтирования для бизнеса (СДб):

- Риск неудачного продвижения продукта на рынок (R_n);
- Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод от технологии (R_v);
- Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций (R_i);
- Общеэкономические риски ($R_{оэ}$).

Следует отметить, что для оценки гудвилла (деловой репутации) предприятия дополнительные риски по своему содержанию изменяются на:

- Риск, связанный с персоналом ($R_{персонал}$);
- Риск, связанный с интеллектуальным капиталом ($R_{инкап}$);
- Прочие риски ($R_{прочие}$).

Подробнее данные риски рассмотрены ниже по тексту.

Построение ставок дисконтирования для ОИС, принадлежащих физическим лицам:

Строится ставка дисконтирования ОИС (СДФоис), учитывающая дополнительные риски к безрисковой ставке дисконтирования для физического лица (СДф):

Риск внедрения в производство товаров/услуг (R_p). Это основной риск для физического лица, характеризующий возможность перспективного получения денежных средств от своих прав на ОИС;

- Риск неудачного продвижения продукта (товара/услуг) на рынок (R_n);
- Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод от реализации товара/услуг (R_v);
- Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций (R_i);
- Общеэкономические риски ($R_{оэ}$).

Как видно из сравнения, при принадлежности одного и того же ОИС предприятию и физическому лицу:

То есть, если ставка дисконтирования для бизнеса равна сумме безрисковой ставки и риска внедрения в производство товаров/услуг, тогда общие ставки дисконтирования для ОИС равны.

Ставки дисконтирования для бизнеса (СДб) и для физических лиц (СДф) различаются по безрисковым ставкам: для физических лиц безрисковая ставка может строиться на уровне долгосрочных вкладов в депозиты банков ТОП-10, а для предприятий – на уровне доходности гособлигаций.

Следует отметить наличие еще одного риска: риска использования прямых и искусственных методов выделения денежных потоков для ОИС ($R_{пи}$).

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

Таблица 64. Виды корпоративных рисков

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

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).



3.4. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к патентам, технологиям, ноу-хау и отдельным видам прочих РИД

3.4.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок

Факторы влияния указаны в табличной форме.

Таблица 65. Расчет дополнительного риска R_n

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Степень						
Степень коммерческого бизнеса						
Наличие рынка (сегмента)						
Рекламная кампания						
Маркетинговая политика реализации						

Затемнены в таблице параметры факторов принятые для примера расчета.

В столбце «Пример расчета» приведены выбранные величины рисков по каждому фактору.

При отдании предпочтения определенным величинам параметров факторов возможен переход от среднего к средневзвешенному (например, ранжированию).

Таблица 66. Расчет надбавки R_n

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Степень риска						
Степень коммерческого						
Наличие и						
Рекламная						
Маркетинг						
Количество						
Взвешенный						
Итого						
Количество						
Итоговое						

3.4.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод от НМА

Таблица 67. Расчет дополнительного риска R_v

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Степень исполнения ОИС в отдельных элементах товарной продукции						
Стратегия ценообразования продукта с ОИС						
Наличие лицензий						
Менеджмент						



Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Надежность Проекта						

**Данный фактор учитывается в привязке к производству товаров/услуг с ОИС. В противном случае возможен двойной учет рисков, поскольку фактор менеджмент (как дополнительный риск) будет дублировать качество управления компании (как риск, учтенный при построении ставки для бизнеса)*

Таблица 68. Расчет надбавки Рв

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Степень исп. продукции						
Стратегия ц.						
Наличие лиц						
Менеджмент						
Надежность						
Количество						
Взвешенный						
Итого						
Количество						
Итоговое зн.						

3.4.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций

Таблица 69. Расчет дополнительного риска Рн

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример
Опыт прим. аналогичных предприятий						
Стратегия ценообразования продукта с						
Наличие на конкурентном контрафакта						
Наличие на конкурентном						

Таблица 70. Расчет надбавки Рн

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Опыт приме						
Стратегия ц						
Наличие на						
Наличие на						
Количество						
Взвешенный						
Итого						
Количество						
Итоговое зн.						

3.4.4. Общеэкономические 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).



3.5. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к товарным знакам (маркам)

3.5.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок

Таблица 74. Факторы дополнительного риска Рн

Риск							Пример
Опыт применения предприятия							
Наличие на рынке конкурентного контрафакта							
Наличие на рынке конкурентных							
Рекламная компания	*****	*****	*****	*			

Таблица 75. Расчет надбавки Рн

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Опыт применения						
Наличие на рынке конкурентного контрафакта						
Наличие на рынке конкурентных						
Рекламная компания						
Количество						
Взвешенный						
Итого						
Количество						
Итоговое значение						

3.5.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод от ТЗ

Таблица 76. Факторы дополнительного риска Рв

Таблица 7. Факторы дополнительного риска ГЗ							
Риск	0%	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Наличие лиц							
Квалификация персонала, способ управления (качество менеджмента)							
Степень использования ТЗ в товарно-продукции							
Надежность Проекта							

Таблица 77. Расчет надбавки Рв

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Наличие лиц						
Квалификация (качество менеджмента)						



Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Степень испол						
Надежность уч						
Количество на						
Взвешенный и						
Итого						
Количество фа						
Итоговое знач						

3.5.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций

Таблица 78. Факторы дополнительного риска Рп

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

Таблица 79. Расчет надбавки Рп

Факторы риска / Уровень риска	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%
Степень защиты						
Стратегия ценообразования						
Риски, вытекающие из договоров на использование						
Стадия производства товаров						
Количество на						
Взвешенный и						
Итого						
Количество факторов						
Итоговое значение						

Расчет $R_{пн}$ аналогичен вышеупомянутому.



3.6. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к авторским правам (телесериалам, художественным, документальным и анимационным фильмам, спектаклям и т.д.)

3.6.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок

Таблица 80. Факторы дополнительного риска Рн

Риск	0%	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Опыт применения авторского контента							
Показ							
Рекламная кампания							
Сборы от проката							

Таблица 81. Расчет надбавки Рн

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Опыт применения						
Показ						
Рекламная кампания						
Сборы от проката						
Количество на						
Взвешенный и						
Итого						
Количество фак						
Итоговое значе						

3.6.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод

Таблица 82. Факторы дополнительного риска Рв

Риск	0%	1%	2%	3%	4%	5%	Пример
Наличие неисключительных договоров							
Надежность участников Проекта							

Таблица 83. Расчет надбавки Рв

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Наличие неисключительных договоров						
Надежность участников						
Количество на						
Взвешенный и						
Итого						
Количество фак						
Итоговое значе						

3.6.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций

Таблица 84. Факторы дополнительного риска Рн

Риск	0%	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Стратегия ценообразования							
Риски, вытекающие из стратегии							



Риск	0%	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
договоров на использование							
Стадия производства							

Таблица 85. Расчет надбавки Рп

Факторы риска / Уровень риска	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%
Стратегия цено						
Риски, вытекаю						
Стадия произво						
Количество наб						
Взвешенный ит						
Итого						
Количество фак						
Итоговое значе						

Расчет **Рп** аналогичен вышеупомянутому.



3.7. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к программам для ЭВМ (ПП, ПО), базам данных, клиентским базам

3.7.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок

Таблица 86. Расчет дополнительного риска R_n

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Степень коммерциализации бизнеса						
Наличие и объем рынка (сегмент)						
Рекламная кампания						
Маркетинговая политика в части реализации программы						

Таблица 87. Расчет надбавки R_n

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Степень коммерциализации						
Наличие и объем рынка						
Рекламная кампания						
Маркетинговая политика						
Количество на рынке						
Взвешенный индекс						
Итого						
Количество факторов						
Итоговое значение						

3.7.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод

Таблица 88. Расчет дополнительного риска R_v

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Стратегия ценообразования продукта						
Наличие лицензий						
Менеджмент						
Надежность участников Проекта						

Таблица 89. Расчет надбавки R_v

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Стратегия ценообразования						
Наличие лицензий						
Менеджмент						
Надежность участников						
Количество на рынке						



Факторы риска / Уровень риска	0.0%	1.0%	2.0%	3.0%	4.0%	5.0%
Взвешенный ит						
Итого						
Количество фак						
Итоговое значе						

3.7.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций

Таблица 90. Расчет дополнительного риска Рн

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Опыт примен						
аналогичных						
на предприят						
Наличие на ры						
конкурентног						
контрафакта						
Наличие на ры						
конкурентных						
продуктов						

Таблица 91. Расчет надбавки Рн

Факторы риска / Уровень риска	0.0%	1.0%	2.0%	3.0%	4.0%	5.0%
Опыт примене						
Наличие на ры						
Наличие на ры						
Количество на						
Взвешенный и						
Итого						
Количество фак						
Итоговое знач						



3.8. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к правам пользования лицензиями на разработку месторождений

3.8.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок

Таблица 92. Расчет дополнительного риска R_n

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Степень коммерциализации бизнеса						
Наличие и объем рынка (сегмент)						
Маркетинговая политика в час реализации пр						

Таблица 93. Расчет надбавки R_n

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
С						
Н						
Маркетинг						

3.8.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод

Таблица 94. Расчет дополнительного риска R_v

Риск						
Стратегия ценообразования продукта						
Менеджмент*						
Надежность уч Проекта						

*Данный фактор может приводить к двойному учету рисков (см.вышеизложенное)

Таблица 95. Расчет надбавки R_v

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Стратегия ценообразования						
Менеджмент						
Надежность уч						
Количество н						
Взвешенный						
Итого						
Количество ф						
Итоговое знач						



3.8.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций.

Таблица 96. Расчет дополнительного риска Рн

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример
Опыт работ с аналогичными месторождения						
Интенсивность разработки месторождений						
Наличие на ры конкурентных						
продуктов (сырья)						

Таблица 97. Расчет надбавки Рн

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Опыт применен						
Наличие на ры						
Наличие на ры						
Количество наб						
Взвешенный ит						
Итого						
Количество фак						
Итоговое значе						



3.9. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к гудвиллу (деловой репутации)

Гудвилл: Так как распределение потока денежных средств для гудвилла – это остаток после того, как полная стоимость НМА была распределена по всем другим активам; стоимость гудвилла и будет той суммой, которая остается, после того как стоимости всех других идентифицированных активов вычтены из полной стоимости НМА. Чтобы оценивать стоимость гудвилла, должна быть определена ставка дисконтирования, которая будет применена к остатку, и в результате должна быть рассчитана приведенная стоимость. Как правило, гудвилл – это более опасный актив чем любой из других активов (НМА), потому что, если кое-что начинает идти плохо, то гудвилл является первым, чтобы быть затронутым, и его стоимость уменьшится более быстро, чем стоимость любого из других компонентов актива. В то время как осязаемое имущество можно обычно продать как используемые активы в продаже ликвидации, неосязаемые активы в типовых случаях не могут быть проданы. Кроме того, гудвилл тесно связан с бизнесом, который его порождает. В результате ставка дисконтирования, относимая к стоимости гудвилла, должна быть выше, чем любая из других ставок дисконтирования, - обычно на несколько процентных пунктов.

Для построения ставки дисконтирования для гудвилла следует подробно рассмотреть оцениваемое предприятие и выделить в нем факторы, влияющие на гудвилл. Далее следует произвести их анализ и ранжирование по степени рисков.

Условно все нижеперечисленные факторы идентифицированы и разделены на 3 группы:

- Персонал;
- Интеллектуальный капитал;
- Прочие факторы.

Таблица 98. Принадлежность групп активов (ресурсов) к гудвиллу, деловой репутации

№ п/п	Наименование	Идентификация по группам
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		



№ п/п	Наименование	Идентификация по группам
19		
20		
21		
22		
23		

При наличии всех групповых факторов в работе предприятия дополнительные риски есть, но они минимальны для каждой группы (1%), при отсутствии влияния вышеупомянутых факторов дополнительные риски максимальны для каждой группы (5%).

3.9.1. Риск, связанный с персоналом Рперсонал

Таблица 99. Расчет дополнительного риска Рперсонал

Наименование	1%	5%	Пример расчета
Наличие обуче			
Влиятельность			
Личная репута			
клиентов, друг			
Личные профе			
включая их но			
операций и т.п			
Общая квалиф			
как организаци			
в коллективе и			
Личные деловы			
Родственные с			

Таблица 100. Расчет надбавки Рперсонал

Факторы риска / Уровень риска	1,00%	5,00%
Наличие обуче		
Влиятельность		
Личная репута		
клиентов, друг		
Личные профе		
включая их но		
операций и т.п		
Общая квалиф		
как организаци		
в коллективе и		
Личные деловы		
Родственные с		
Количество на		
Взвешенный и		
Итого		
Количество фа		
Итоговое знач		

3.9.2. Риск, связанный с интеллектуальным капиталом Ринкап

Таблица 101. Расчет дополнительного риска Ринкап

Наименование	1,0%	5,0%	Пример расчета
Системы и ме			
составной час			
Корпоративна			
Договора о со			
Сферы компе			
Обладание ст			
Материальны			
Права роялти			



Таблица 102. Расчет надбавки Ринкап

Факторы риска / Уровень риска	1,00%	5,00%
Системы и мет		
составной част		
Корпоративная		
Договора о сов		
Сферы компете		
Обладание ста		
Материальные		
Права роялти н		
Количество нас		
Взвешенный и		
Итого		
Количество фа		
Итоговое значе		

3.9.3. Прочие риски Рпрочие

Таблица 103. Расчет дополнительного риска Рпрочие

Наименование	1,0%	5,0%	Пример
Оптимальное			
производство			
составное обр			
Наличие клие			
Преимущества			
собственно об			
Репутация пре			
утвердившаяс			
предприятия,			
кредитоспосо			
Приобретенн			
Списки, такие			
Рыночная дол			
Участие в дея			

**Приобретенный гудвилл может быть выделен в отдельную группу (есть много «за» и «против», но последнее, по-моему, перевешивает).*

Таблица 104. Расчет надбавки Рпрочие

Факторы риска / Уровень риска	1,00%	5,00%
Оптим		
производст		
Преимущест		
соб		
Репутация п		
утвердившаяс		
предприятия		
кр		
Списки, та		

При отсутствии на предприятии идентифицированных ОИС и работе с рентабельностью, превышающей среднеотраслевую, все денежные потоки ОИС формируют стоимость гудвилла. В данной ситуации рассматривается весь перечень факторов (он может быть дополнен специфическими факторами).



РАЗДЕЛ 4. ОЦЕНКА БИЗНЕСА И ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

4.1. Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по периоду окупаемости затрат

Таблица 105

№ п/п	Наименование отраслей	Средний период окупаемости, лет
1	Ритуальные услуги	
2	ИТ-технологии	
3	Здравоохранение	
4	Строительные материалы	
5	Легкая промышленность	
6	Пищепром	
7	Добыча полезных ископаемых	
8	Транспорт	
9	Строительство	
10	Торговля	
11	ВПК	
12	Гостиничные услуги	
13	Химия	
14	ЖКХ	
15	Сельское хозяйство	

4.2. Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по внутренней норме рентабельности (IRR)

Таблица 106

№ п/п	Наименование отраслей	Средняя IRR
1	Транспорт	
2	Строительные материалы	
3	Строительство	
4	Ритуальные услуги	
5	Химия	
6	Торговля	
7	Пищепром	
8	Добыча полезных ископаемых	
9	Здравоохранение	
10	Сельское хозяйство	
11	ЖКХ	
12	Гостиничные услуги	
13	Легкая промышленность	
14	ВПК	
15	ИТ-технологии	



4.3. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций

Таблица 107. Сравнительные данные по соотношениям «Сп / Со» в разные временные периоды

Отрасль	Сп/Со					
	Предложения – май 2015 г.		Предложения – ноябрь 2015 г.		Предложения – март 2016 г.	
	Кол-во	Среднее	Кол-во	Среднее	Кол-во	Среднее
Нефтяная						
Газовая						
Энергетика						
Банковское дело						
Связь						
Металлургия						
Автомобильная						
Механические заводы						
Судостроение						
Торговля						
Химия						
Пищевая						
Золотодобыча						
Приборостроение						
Среднее общее						



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При работе над СРК - 2016 г. осуществлен анализ стоимости объектов недвижимости, машин и оборудования, нематериальных активов. Анализ проведен как на основе последних публикаций статей, СРД-17, 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 158 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, высылайте 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 износов объектов с изменяющейся стоимостью. www.crsra.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.crsra.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.crsra.ru, М., 2004, 2007 гг., 91 с.
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. ООО «НПЦПО», www.crsra.ru, М., 2004, 2008 гг., 80 с.
7. Яскевич Е.Е. Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости, ООО «НПЦПО», www.crsra.ru, М., 2004, 97 с.
8. Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов. www.crsra.ru, www.appraiser.ru
9. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. М., 2009, www.crsra.ru, www.appraiser.ru
10. Сборник «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №17 за 2015 г., ООО «НЦПО», www.crsra.ru.
11. Яскевич Е.Е. Практика оценки бизнеса, М., Техносфера, 2013 г., 584 с.
12. Яскевич Е.Е. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ . 2007 г., www.crsra.ru, www.appraiser.ru
13. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. Исследования рынков недвижимости. ООО «НЦПО», 2014 г. www.crsra.ru, www.appraiser.ru, январь 2014 г., 43 стр.
14. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. Анализ рынков недвижимости (обоснование корректировок). ООО «НЦПО», 2013 г. www.crsra.ru, www.appraiser.ru, декабрь 2013 г., 41 стр.
15. Яскевич Е.Е. Особенности оценки НМА и РИД в составе бизнеса предприятия. www.crsra.ru, www.appraiser.ru, январь 2016 г.
16. Яскевич Е.Е. Построение ставок дисконтирования для ОИС с учетом специфических рисков. www.crsra.ru, www.appraiser.ru, январь 2016 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

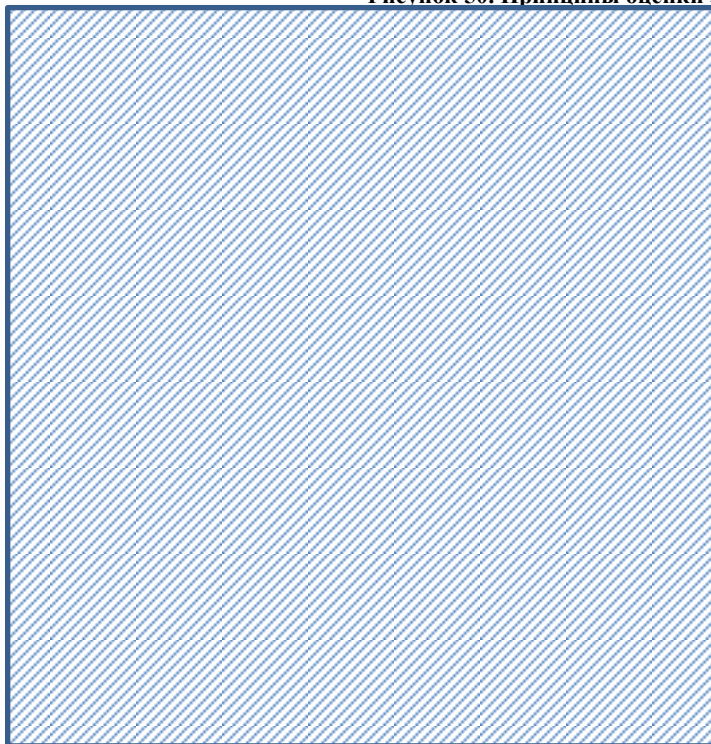


Рисунок 51. Подходы и связь методов в оценке земельных участков

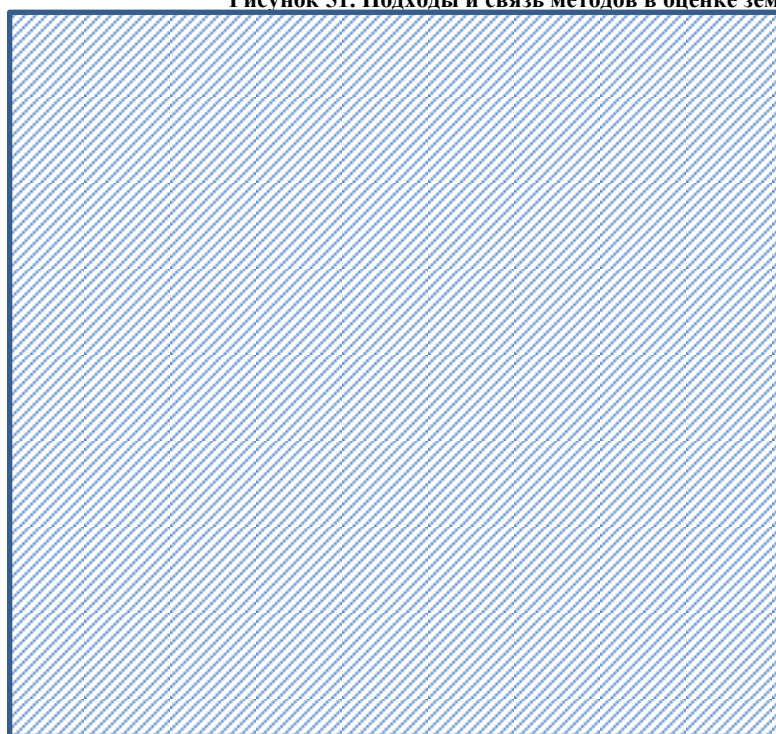




Таблица 108. Условия применения и порядок действий при оценке земельных участков

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 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.	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 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	Условие применения	Последовательность действий:



Наименование метода	Условия применения	Порядок действий
земельной ренты (дохода)	метода: • возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	• 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 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 м² 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	Последовательность действий: • Определение размеров индивидуальных земельных участков и степени их благоустройства в соответствии с рыночными стандартами



Наименование метода	Условия применения	Порядок действий
	разделение земельного массива на отдельные участки.	• 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 обременении.	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 м² 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, 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 - 2016

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



Подписано к печати 10.03.2016 г.
Формат издания 60х90 1/8

Бумага офсетная
Объем 18,4 уч.-изд. л.
