

Тема:

Определение рыночной стоимости магазина общей площадью 58,3 м² с прилегающим земельным участком площадью 100 м²

- 1. Задачи, цель и процедура проведения оценки**
 - 2. Инвестиционный климат российских регионов**
 - 3. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта**
 - 3.1 Расчет стоимости прав долгосрочной аренды земельного участка**
 - 3.2 Расчет стоимости нового строительства здания**
- Список использованных источников**

1. Задачи, цель и процедура проведения оценки

Задачи проведения оценки

Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости оцениваемых объектов. По данным Заказчика, результаты оценки будут использованы в его хозяйственно-комерческой деятельности (кредитование под залог).

Цель оценки

Цель – определение рыночной стоимости магазина общей площадью 58,3 м² с прилегающим земельным участком площадью 100 м², принадлежащего ООО «Рекорд», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Политехническая, 64, для кредитования под залог.

Процедура оценки

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода, являющихся международным стандартом и принятыми Российским Обществом Оценщиков:

- Затратный подход;
- Доходный подход;
- Сравнительный (рыночный подход).

2. Инвестиционный климат российских регионов

Номер на графике	Регион
Максимальный потенциал – минимальный риск (1А)	
7	Санкт – Петербург
16	Москва
Средний потенциал – минимальный риск (24)	
29	Белгородская область
35	Республика Татарстан
Высокий потенциал – умеренный риск (1В)	
17	Московская область
58	Свердловская область
67	Ханты - Мансийский автономный округ
Средний потенциал – умеренный риск (2В)	
28	Нижегородская область
30	Воронежская область
37	Волгоградская область
39	Самарская область
40	Саратовская область
49	Краснодарский край
51	Ростовская область

Инвестиционный климат российских регионов (продолжение)

Номер на графике	Регион
Средний потенциал – умеренный риск (2В)	
52	Республика Башкортостан
55	Оренбургская область
56	Пермская область
59	Челябинская область
61	Алтайский край
62	Кемеровская область
63	Новосибирская область

3. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта

3.1 Расчет стоимости прав долгосрочной аренды земельного участка

Описание объектов оценки

Наименование объекта оценки	Месторасположение объекта	Описание
Магазин общей площадью 58,3 м2 с прилегающим земельным участком площадью 100 м2	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Политехническая, 64	Год постройки – 1995. социальное окружение отсутствует. Район экологически благоприятен. Транспортная доступность – выше среднего. Удаленность от центра города 6-7 км. Объект оценки расположен в центральном районе. Г. Сочи на земельном участке общей площадью 100 м2. территория участка благоустроена.

Доходный подход

(метод капитализации арендных платежей)

Рассматривая арендную плату за пользование земельным участком как регулярный поток доходов, рассчитывается стоимость земельного участка методом капитализации арендных платежей по формуле:

$$C = A/K, \text{ где}$$

C — стоимость земельного участка;

A — арендные платежи;

K — коэффициент капитализации.

По мнению Оценщиков безрисковая ставка, определяется доходностью еврооблигаций, выпущенных Российским правительством и погашаемых в 2028 году (доходность на дату оценки составляет 6,59% годовых). В данной работе безрисковая ставка принята по доходности Российских ценных бумаг, поэтому страновой риск уже учтен. Соответственно коэффициент капитализации составит: 0,0659.

Согласно Постановления от 21.01.2004 № 103 о внесении изменений и дополнений в постановление главы города Сочи от 02.10.2002 № 593 «Об арендной плате за землю в г. Сочи, налог на землю площадью 100 м² составит в год 13 618 (тринадцать тысяч шестьсот восемнадцать) рублей».

Таким образом рыночная стоимость прав долгосрочной аренды земельного участка составляет:

$$13\ 618 / 0,0659 = 206\ 646 \text{ рублей.}$$

Затратный подход

Показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа и основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости.

Сравнительный (рыночный) подход

При расчете и внесении поправок оперируют стоимостью не всего объекта, а единицы сравнения – квадратного метра площади, одной комнаты, посадочного места и т.д.

В зависимости от отношения к цене единицы сравнения, поправки делятся на процентные, относительные денежные и абсолютно денежные.

Процентные поправки

$$C = (C_{\text{ед}} * K_{\text{ед}}) * P_{\text{пр}} = (C_{\text{ед}} * P_{\text{пр}}) * K_{\text{ед}},$$

где **C** — приведенная стоимость всего аналога с учетом поправки;

C_{ед} — стоимость единицы сравнения;

K_{ед} — количество единиц сравнения;

(C_{ед} * K_{ед}) — стоимость всего аналога до учета поправки;

P_{пр} — величина процентной поправки (коэффициент)

Денежные поправки

Увеличивают на определенную сумму стоимость всего объекта (абсолютные денежные), либо одной единицы сравнения (относительные денежные)

Относительные денежные поправки

$$C = (C_{\text{ЕД}} * K_{\text{ЕД}}) + (P_{\text{од}} * K_{\text{ЕД}}) = (C_{\text{ЕД}} * P_{\text{од}}) * K_{\text{ЕД}},$$

где $P_{\text{од}}$ – величина относительной денежной поправки

Абсолютные денежные поправки

$$C = (C_{\text{ЕД}} * K_{\text{ЕД}}) + P_{\text{ад}},$$

где $P_{\text{ад}}$ – величина абсолютной денежной поправки

Расчет стоимости методом прямого сравнительного анализа продаж

№	Район расположения	Адрес	Кол-во соток	Характеристика земельного участка	Стоимость участка	Стоимость сотки з/у	Источник информации
1	Центральный район	Ул. Виноградная	10	Собственность под ИЖС, ровный все коммуникации	160000	16000	Агенство недвижимости 8-918-200-11-00
2	Центральный район	Ул. Политехническая	15	Собственность под ИЖС, ровный все коммуникации	140000	14000	Агенство недвижимости 8-918-403-34-65
3	Центральный район	Ул. Виноградная	7	Собственность под ИЖС, ровный все коммуникации	70000	10000	Агенство недвижимости 8-918-304-89-50
4	Центральный район	Ул. Клубничная	7	Собственность под ИЖС, ровный все коммуникации	70000	10000	Агенство недвижимости 69-65-65
5	Центральный район	Ул. Санаторная	7	Собственность под ИЖС, ровный все коммуникации, 400 метров к морю	70000	10000	Агенство недвижимости 62-04-40

ул. Политехническая	Объект т оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена сделки руб.		4480000	5880000	1960000	1960000	1960000
Площадь, соток	1	10	15	7	7	7
Цена за 1 сотку		448000	392000	280000	280000	280000
Условия продажи	б/посредников	Фирма-посредник	Фирма-посредник	Фирма-посредник	Фирма-посредник	Фирма-посредник
Поправка на условия продажи		0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Скорректированная цена		439040	384160	274400	274400	274400
Корректировка на право собственности	Аренда 49 лет	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на право собственности		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена		417088	364952	260680	260680	260680
Условия оплаты	Нал.	б/нал	Нал.	б/нал.	б/нал.	б/нал.
Поправка на условия оплаты		0,98	1	0,98	0,98	0,98
Скорректированная цена		408746	364952	255466	255466	255466
Ограничения в использовании	нет	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Корректировка на юр. права и ограничения		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена		388309	346704	242693	242693	242693

ул. Политехническая	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<i>Уторгование</i>	<i>нет</i>	<i>да</i>	<i>да</i>	<i>да</i>	<i>да</i>	<i>да</i>
Поправка на уторгование		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Скорректированная цена		376660	336303	235412	235412	235412
<i>Район города</i>	<i>ул. Политех ическая</i>	<i>ул. Виноградная</i>	<i>ул. Политехническ ая</i>	<i>ул. Виноградная</i>	<i>ул. Клубничная</i>	<i>ул. Санаторная</i>
Поправка на район		0,97	1	0,97	1,05	1,03
Скорректированная цена		365360	336303	216933	247183	242474
<i>Транспортная достижимость</i>	<i>Выше среднего</i>	<i>Высокая</i>	<i>Выше среднего</i>	<i>Высокая</i>	<i>Выше среднего</i>	<i>Выше среднего</i>
Поправка на транспортную достижимость		0,95	1	0,95	1	1
Скорректированная цена		347092	336303	216933	247183	242474
<i>Особенности расположения</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
Поправка на особенности расположения		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		347092	336303	216933	247183	242474

ул. Политехническая	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<i>Наличие/отсутствие сферы социального или иного окружения</i>	<i>имеется</i>	<i>имеется</i>	<i>имеется</i>	<i>имеется</i>	<i>имеется</i>	<i>имеется</i>
Поправка на сферу социального окружения		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		347092	336303	216933	247183	242474
<i>Поправка на масштаб</i>		<i>1,05</i>	<i>1,06</i>	<i>1,03</i>	<i>1,03</i>	<i>1,03</i>
Скорректированная цена		364447	356481	223441	254598	249748
<i>Ликвидность</i>	<i>Выше среднего</i>	<i>Высокая</i>	<i>Выше среднего</i>	<i>Высокая</i>	<i>Средняя</i>	<i>Выше среднего</i>
Поправка на ликвидность		0,97	1	0,97	1,03	1
Скорректированная цена		353514	356481	216738	262236	249748
Веса		0,3	0,35	0,05	0,15	0,15
		106054	124768	10837	39335	37462
Средневзвешенная стоимость 100 кв.м. составляет: 280 994 рубля.						

Следовательно, рыночная стоимость земельного участка площадью 100 кв.м., находящегося по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Политехническая 64, определенная сравнительным подходом, составляет:

$$\text{Срыночная} = 1 \text{ сотка} * 280\,994 = 280\,994 \text{ рубля}$$

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие весовые коэффициенты.

Исходя из вышесказанного, рыночная стоимость прав долгосрочной аренды на земельный участок в Центральном районе, г. Сочи, ул. Политехническая 64, общей площадью 100 м² составляет:

273 560 (двести семьдесят три тысячи пятьсот шестьдесят) рублей.

	Подходы		
Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Полученная величина ориентира, рублей	206 646	0	280 994
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	1	0	9
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	1	0	9
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	1	0	9
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	1	0	9
Итого суммы баллов	4	-	36
Подход применялся	Да	Нет	Да
Сумма баллов	40		
Вес подхода, %	10,00%	0,00%	90,00%
Вес подхода округленно, %	10,00%	0,00%	90,00%
Согласованная величина стоимости	273 560		

3.2 Расчет стоимости нового строительства здания

В качестве объекта – аналога для оцениваемого здания (сооружения) выбрано типовое здание (сооружение) функционального назначения: магазин 1-эт. продовольственный, промтоварный, смешанной торговли без подвала с охлаждающими камерами, имеющее следующие характеристики:

Группа капитальности: 1

Этажность: 1

Объем здания: 500

Стоимость 1 куб. м объекта-аналога (при объеме до 500 куб. метров) для территориального пояса №2 в ценах 1969 года составляет: $C_1 = 49,30$ руб. (УПВС, сб. №33, табл. 4, вариант 1). Для климатического района №3 поправочный коэффициент равен $K_1 = 0,92$ (УПВС, сб. №33, с.4). Тогда стоимость 1 куб. м в ценах 1969 года составит: $C_1 = C_1 * K_1 = 45,36$ руб. Для сейсмичности района (8 баллов) поправочный коэффициент равен $K_2 = 1,05$ (УПВС, сб. №33, с.4). Тогда стоимость 1 куб. м в ценах 1969 года составит: **$C_1 = C_1 * K_2 = 47,62$ руб.**

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес, в %
Фундаменты	6
Стены	17
Перегородки	5
Перекрытия	14
Крыша	5
Полы	3
Заполнение проемов	9
Отделка	4
Прочие работы	9

**Удельные веса инженерных систем и благоустройств по данным
таблицы УПВС составляют:**

Наименование инженерной системы и благоустройства	Удельный вес, в %
Центральное отопление	7
Холодное водоснабжение	4
Канализация	4
Электротехнические устройства	10
Вентиляция	3

Корректировка показателя стоимости объекта-аналога

1. Корректировка на отличия характеристик объекта-аналога и оцениваемого здания (сооружения)

Отличительная характеристика	Объект-аналог	Объект оценки	Корректирующий коэффициент	Обоснование корректировки
Группа капитальности	1	2	0,93	/3/, с. 23
этажность	1	1	1,00	/3/, с. 26

2. Корректировка на наличие или отсутствие отдельных конструктивных элементов, инженерного оборудования и благоустройств

Суммарный удельный вес конструктивных элементов, инженерных систем и благоустройств оцениваемого объекта по отношению к объекту-аналогу составляет 100,0%. Тогда стоимость 1 куб. м в ценах 1969 года составит: $C1 = C1 * (100,0 / 100) = 44,29$ руб.

3. Расчет восстановительной стоимости в ценах 1969 года

$C_{1969} = C1 * V = 11958$ руб., где

C1 – скорректированная на отличия в условиях района строительства и отличия в конструктивных решениях стоимость 1 куб. м объекта – аналога;

V – расчетный объем оцениваемого здания (сооружения).

4. Переход к уровню цен на дату оценки

Восстановительная стоимость оцениваемого здания (сооружения) в уровне цен на дату оценки **С2008** определяется путем пересчета стоимости строительства на уровне цен 1969 года сначала в уровень цен 1984 года, а затем - в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов.

$$И_{1969 / 1984} = 1,22$$

Для объектов, аналогичных по конструктивному решению оцениваемому зданию (класс системы КС-1), значение индекса в условиях строительства в Краснодарском крае составляет без учета НДС:

$$И_{1984 / 2008} = 36,992$$

К полученному таким образом значению стоимости добавляются:

- дополнительные косвенные издержки в размере 3% (%КИ)
- прибыль предпринимателя 30% (%ПП)

Окончательно стоимость нового строительства оцениваемого объекта в ценах на дату оценки составит:

$$\begin{aligned} С_{2008} &= (С_{1969} + С_{\text{устр.свай, 1969}}) * И_{1969/1984} * И_{1984/2008} * \%КИ * \%ПП * \%Н = \\ &= 11958 * 1,22 * 36,992 * 3\% * 30\% = 717\,757 \text{ руб.} \end{aligned}$$

Распределение стоимости нового строительства по конструктивным элементам с учетом всех корректировок и процентных соотношений стоимостей элементов:

Конструктивный элемент	Стоимость, руб.
Фундаменты	43065,7
Стены	122018,6
Перегородки	35888,25
Перекрытия	10486,3
Крыша	35888,25
Основной тип полов	21532,35
Заполнение проемов	64598,05
Отделка	28709,8
Прочие работы	64598,05
Технические системы, в том числе	200971,6
Центральное отопление.	50243,15
Холодное водоснабжение	28709,8
Канализация	28709,8
Электротехнические устройства	71775,5
Вентиляция	21532,35
ИТОГО:	715 757

Определение накопленного оцениваемым объектом износа в рамках затратного подхода

№	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес, в %	Износ элемента Ик (%)	Произведение удельного веса на процент износа (У*Ик)
1	Фундаменты	0,06	8	0,48
2	Стены	0,17	10	1,7
3	Перегородки	0,05	10	0,5
4	Перекрытия	0,14	10	1,4
5	Крыша	0,05	10	0,5
6	Полы	0,03	10	0,3
7	Заполнение проемов	0,09	8	0,72
8	Отделка	0,04	10	0,4
9	Прочие работы	0,09	10	0,9
10	Инженерные системы и благоустройства	0,28	10	2,8
Итого округленно (%):			9,7	

Суммарный физический износ: $Ип = \Sigma (У * Ик) = 9,7 \%$

Величина накопленного износа определяется по формуле:

$$I_{\text{накопл.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - I_{\text{функц.}}) * (1 - I_{\text{эк.}}) = 0,097,$$

где $I_{\text{накопл.}}$ — накопленный оцениваемым объектом износ;

$I_{\text{физ.}}$ — физический износ оцениваемого объекта;

$I_{\text{функц.}}$ — функциональное устаревание оцениваемого объекта;

$I_{\text{эк.}}$ — экономический (внешний) износ.

Что в денежном выражении составит: **69 622 руб.**

Расчет стоимости методом прямого сравнительного анализа продаж

№	Район микрорайон	Адрес	Общ. пл.	Эт.	Примечание	Цена за объект, у.е.	Цена за 1 м2, у.е	Источник информации
1	Завокзальный	Ул. Тоннельная	500	1	Наличие коммуникаций, собственность, под магазин, офис	625000	1250	Агентство недвижимости 8-918-200-11-0 0
2	Завокзальный	Ул. Чебрикова	300	1	Помещение под магазин, собственность	250000	833	Агентство недвижимости 8-918-403-34-6 5
3	Заречный	Ул. Красноармей ская	51	1	Под магазин	85000	1667	Агентство недвижимости 8-918-304-89-5 0
4	Заречный	Ул. Гагарина	61	1	Под магазин	12000	1967	Агентство недвижимости 69-65-65
5	Заречный	Ул. Чайковского	100	1	Отдельно стоящее, земельный участок на 49 лет	70000	700	Агентство недвижимости 62-04-40

ул. Политехническая	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена сделки руб.		17500000	6997200	2380476	3359636	1960000
Площадь, м2	58,3	500	300	51	61	100
Цена за 1 м2		35000	23324	46676	55076	19600
<i>Условия продажи</i>	<i>б/посредников</i>	<i>Фирма-посредник</i>	<i>Фирма-посредник</i>	<i>Фирма-посредник</i>	<i>Фирма-посредник</i>	<i>Фирма-посредник</i>
Поправка на условия продажи		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Скорректированная цена		33950	22624	45276	53424	19012
<i>Условия оплаты</i>	<i>Нал.</i>	<i>б/нал</i>	<i>Нал.</i>	<i>б/нал.</i>	<i>б/нал.</i>	<i>б/нал.</i>
Поправка на условия оплаты		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Скорректированная цена		32932	21945	43918	51821	18442
<i>Юридические права и ограничения</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
Корректировка на юр. права и ограничения		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		32932	21945	43918	51821	18442
<i>Уторгование</i>	<i>нет</i>	<i>да</i>	<i>да</i>	<i>да</i>	<i>да</i>	<i>да</i>
Поправка на уторгование		0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Скорректированная цена		32273	21506	43040	50785	18073

<i>Район города</i>	<i>ул. Политехническая</i>	<i>ул. Тоннельная</i>	<i>ул. Чебрикова</i>	<i>ул. Красноармейская</i>	<i>ул. Гагарина</i>	<i>ул. Чацкого</i>
Поправка на район		0,97	1,01	0,94	0,93	0,98
Скорректированная цена		31305	21721	40458	47230	17712
<i>Транспортная достижимость</i>	<i>Выше среднего</i>	<i>Средняя</i>	<i>Средняя</i>	<i>Выше среднего</i>	<i>Выше среднего</i>	<i>Выше среднего</i>
Поправка на транспортную достижимость		1,05	1,05	1	1	1
Скорректированная цена		32870	22807	40458	47230	17712
<i>Особенности расположения</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
Поправка на особенности расположения		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		32870	22807	40458	47230	17712

ул. Политехническая	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие/отсутствие сферы социального или иного окружения	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Поправка на сферу социального окружения		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		32870	22807	40458	47230	17712
Поправка на масштаб		1,06	1,05	1	1,01	1,03
Скорректированная цена		34842	23947	40458	47230	17712
Ликвидность	Выше среднего	Выше среднего	Выше среднего	Выше среднего	Выше среднего	Выше среднего
Поправка на ликвидность		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		34842	23947	40458	47230	17712
Веса		0,1	0,1	0,35	0,3	0,15
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет: 37 711 рублей.						

Следовательно, рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная методом сравнения продаж составляет:

Срыночная = 58,3 м2 * 37 711 руб. = 2 198 551 рубль

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие коэффициенты.

	Подходы		
Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Полученная величина ориентира, рублей	648 135	0	2 198 551
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	1	0	9
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	1	0	9
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	1	0	9
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	1	0	9
Итого суммы баллов	4	-	36
Подход применялся	Да	Нет	Да
Сумма баллов	40		
Вес подхода, %	10,00%	0,00%	90,00%
Вес подхода округленно, %	10,00%	0,00%	90,00%
Согласованная величина стоимости	2 043 510		

Список использованных источников

- 1. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 г. №519.**
- 2. СТО РОО 1.1.01-01 «Единая система стандартов оценки. Основные положения» (проект).**
- 3. СТО РОО 1.02.01-01 «Единая система стандартов оценки. Термины и определения» (проект).**
- 4. СТО РОО 1.03.01-01 «Единая система стандартов. Цели оценки» (проект).**
- 5. Международные стандарты оценки МСО 1-4. Международный комитет по Стандартам Имущества. – М.: РОО, 2001.**
- 6. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика. 2002 г.**
- 7. Информация сайта www.izrukvruki.ru**