**Содержание**

Введение

1. Постановка задачи оценки

2. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Новосибирска

3. Предприятия общественного питания города Новосибирска

4. Анализ наилучшего и эффективного использования недвижимости (ЛНЭИ)

5. Определение стоимости объекта различными подходами к оценке недвижимости

5.1 Использование затратного подхода

5.2 Оценка стоимости недвижимости с использованием сравнительного подхода

5.3 Оценка стоимости недвижимости с использованием доходного подхода

6. Сведение стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости недвижимости

Заключение

Список использованной литературы

**Введение**

В процессе проведения экономических реформ в России введено деление имущества на движимое и недвижимое. С 1994 г., согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, «к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относят земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Законом к недвижимости может быть отнесено и иное имущество. Так, согласно ст. 132 ГК РФ, «предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью».

Рынок недвижимости – это сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка).

Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью, которые появляются при купле – продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в аренду и т.д.

Основными сегментами рынка недвижимости являются рынок земли, рынок жилья и рынок нежилых помещений (в соответствии с основными типами недвижимости).

Все объекты недвижимости уникальны, поэтому при их использовании в качестве залога, при принятии решений о финансировании инвестиций в недвижимость требуется тщательный анализ финансовой, правовой, технической стороны каждого конкретного объекта. При этом необходимо определить стоимость объекта, который использован в качестве залогового обеспечения ипотечного кредита, и инвестиционный доход, который способен принести объект в будущем.

В рыночных условиях независимая профессиональная оценка имущества является необходимым элементом при совершении практически любой операции с недвижимостью, начиная от купли – продажи и сдачи в аренду до принятия решений о реализации и финансировании проектов строительства или реконструкции объектов недвижимости, их внесении в уставный капитал и т.д.

Оценка недвижимости – особая сфера профессиональной деятельности на рынке недвижимости, требующая высокой квалификации оценщика, понимания принципов и методов оценки, свободной ориентации на рынке недвижимости, знания состояния и тенденций спроса и предложения на различных сегментах рынка. Профессиональная оценка необходима при решении вопросов о купле- продаже, обмене, выдаче и получении кредитов под залог имущества, при преобразовании и ликвидации предприятия, при страховании имущества, в целях переоценки основных фондов и т.д.

Правовые основы оценочной деятельности определены в Законе РФ «Об оценочной деятельности». На федеральном уровне в качестве методических документов действуют два государственных стандартов РФ: «Единая система оценки имущества» (ЕСОИ); «Основные положения. Термины и определения».

Цель курсовой работы: закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков в области экономики и оценки недвижимости на основе самостоятельного изучения и обобщения законодательных актов, специальной экономической литературы, и проведение расчетов по определению стоимости объекта коммерческой недвижимости.

Задачи работы: 1) определение проблемы по оцениваемому объекту; 2) изучение методов оценки недвижимости (затратного, сравнительного, доходного); 3) сведение полученных стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости недвижимости и определение заданной стоимости объекта недвижимости.

В курсовой работе необходимо определить стоимость одноэтажного необорудованного объекта коммерческой недвижимости, площадью 280 м2. Объект расположен в центральном районе, на второстепенной улице. Земельный участок, на котором расположено здание, имеет площадь 900 м2, из которых 180 м2 имеет асфальтобетонное покрытие.

В первом разделе дается задача оценки, подробно описывается здание и земельный участок, устанавливаются оцениваемые имущественные права, указывается дата оценки, отражаются другие условия оценки.

Во втором разделе описывается сущность ЛНЭИ, затем производиться его анализ и выбирается вариант, который обеспечивает максимальный доход.

Третий раздел содержит оценку стоимости недвижимости различными подходами: затратным, сравнительным, доходным.

Метод затрат базируется на принципе, что покупатель обычно не заплатит за собственность больше, чем затраты на приобретение (постройку) аналогичной собственности равнозначного качества.

Суть метода сравнения заключается в определении цены, которую заплатит покупатель за недвижимость аналогичной полезности.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценки качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

В четвертом разделе все сведенья о стоимостных показателей сводятся в итоговую оценку стоимости недвижимости.

**1. Постановка задачи оценки**

1) Идентификация и описание объекта оценки.

Характер текущего пользования объектом – помещение общественного питания.

Адрес расположения объекта оценки 630091, г. Новосибирск, ул. Красный Проспект д. 171 .

Здание расположено в районе средней отдаленности (Заельцовский район), находится на главной дороге. Перед помещением есть большая парковочная стоянка. Рядом с ним располагается большое количество офисных и административных зданий.

Здание представляет собой одноэтажную, необорудованную пристройку к десятиэтажному жилому дому. Общая площадь помещения 280 м2.



Рис.1 – Земельный участок, оцениваемого объекта.

Земельный участок, на котором находится здание, имеет площадь 900 м2, из них 180 м2 имеет асфальтобетонное покрытие.

Несущая способность грунта низкая.

2) Имущественные права.

Недвижимость принадлежит на правах собственности предпринимателю – Куртову А.А., проживающем по адресу: 630082 г. Новосибирск ул. Дачная д.2 кв.50.

3) Дата оценки – 01.03.2007.

4) Цель оценки.

Необходимо определить рыночную стоимость покупки доли имущества

5) Вид оцениваемой собственности – частная.

**2. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Новосибирска**

рынок коммерческий недвижимость стоимость

**Новосибирск по праву считается городом, привлекательным для бизнеса. И рынок коммерческой недвижимости, как никакой другой, способен влиять на степень деловой активности.** Если цены на производственные, торговые и офисные помещения существенно завышены, это, с одной стороны является тормозом при создании новых предприятий, а с другой – «закладывается» в цену конечной продукции.

К сожалению, в Новосибирске уже не первый год наблюдается **существенное превышение спроса над предложением на коммерческую недвижимость**. Сейчас многие крупные зарубежные и столичные компании открывают в Новосибирске свои представительства, и у них, естественно, возникает потребность в помещениях. И они в большинстве своем предпочитают покупку офисов аренде коммерческой недвижимости.

**Наибольший разрыв между спросом и предложением коммерческой недвижимости наблюдается в секторе помещений для малого и среднего бизнеса.** В структуре предложения офисов, складов, магазинов, производств подавляющее большинство объектов предлагается в аренду, а не на продажу. Это связано с нежеланием собственников расставаться с ликвидной недвижимостью. Особенностями рынка аренды коммерческой недвижимости являются, во-первых, рост его емкости, во-вторых, увеличение сроков договоров аренды. Аренда помещения теперь неотъемлемая составляющая ежегодных расходов предприятий.

Деловой центр, отвечающий самым высоким показателям комфортности, принято относить к **классу А**. И, между прочим, в **Москве наиболее доходным сектором коммерческой недвижимости является офисно-торговые комплексы именно этого класса.** Однако, в нашем городе ни одного бизнес-центра класса А по-прежнему нет. По оценкам участников рынка, в Новосибирске, если говорить непредвзято, нет даже ни одного делового комплекса класса B. С чем это связано? Его возведение требует огромных капиталовложений, между тем, есть ли платежеспособный спрос заранее выяснить невозможно. Только методом практики – построить и начать продажи. Строительных компаний, готовых пойти на такой риск в Новосибирске пока нет.

**В настоящее время в Новосибирске строится и реконструируется ряд объектов коммерческой недвижимости – эти работы проводят 210 строительных организаций**. Получается, что в основном каждая из них занята строительством одного объекта, и лишь 2-3 десятка компаний «возделывают» более одной стройплощадки. С такими маломощными строителями первый высококлассный бизнес-центр появится в Новосибирске еще не скоро.

**3.** **Предприятия общественного питания города Новосибирска**

В Новосибирске работает 1601 предприятие общественного питания. Они одновременно могут принять и накормить 78050 человек Качество услуг общественного питания в Новосибирске повышается с каждым годом.

В структуре департамента потребительского рынка, услуг и поддержки предпринимательства отдел общественного питания появился в конце 2004 года. За полтора года специалистам удалось сделать многое. Особое внимание в прошлом году уделялось вопросам организации школьного и студенческого питания в городе. Совместно с представителями других служб специалисты отдела провели инвентаризацию всех школьных и студенческих столовых. Это позволило проанализировать состояние материально-технической базы пищеблоков. Специалисты разработали сбалансированное меню для школьников, организовали и провели обучающий семинар для организаторов питания школ, вузов приняли участие в подготовке положения о конкурсе на поставку продукции в школьные столовые. Отдел инициировал социальный проект предоставления новосибирским студентам скидки на услуги предприятий общественного питания по муниципальной дисконтной карте. К его реализации планируется приступить уже в новом учебном сезоне.

Совместно с ассоциацией рестораторов и отельеров специалисты организовали и провели кулинарный фестиваль “Сибирское гостеприимство – 2005”. Впервые новосибирским кулинарам, барменам, кондитерам самых разных предприятий питания представилась возможность продемонстрировать свое мастерство, обменяться опытом с коллегами, посетить в рамках фестиваля мастер-классы по приготовлению блюд.

Специалисты также занимаются анализом рынка услуг общественного питания и участвуют в мероприятиях по контролю качества их предоставления. По данным отдела за 2005 год, на 10 тысяч человек в Новосибирске приходится 10 предприятий питания. Сегодня сеть организаций общественного питания представлена в городе практически всеми типами: столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, буфеты и др. Наибольшее количество в общем числе составляют столовые, закусочные (21 %), кафе (16 %). По сравнению с 2004 годом наибольший прирост наблюдается у ресторанов (13,2 %) и баров (11,5 %), незначительный рост – кафе (на 6,9 %), закусочных (на 2,9 %), столовых (на 2,7 %), предприятий других типов (на 2,1 %).

В течение 2005 года открылось 173 новых организаций питания, это – рестораны “Пепперони”, “Колизей”, “Пивоварня”, “Форум”, “Неаполь”, “Островский”, кафе “Кафела”, закусочные “Нью-Йорк-Пицца”, “Ясная поляна”. Продолжается развитие сетевых предприятий питания ООО “Ланч” (трактиры “Жили-были”, столовые “Вилка-Ложка”), СП ЗАО “РосИнтер” (предприятия быстрого обслуживания “Ростик’с”, ресторан “Планета-Суши”), Управляющая Компания “Ресторатор” (бар “Пиплс”, блинная “СолнцеПек”) и др.

Повышение уровня жизни горожан изменяет традиционную культуру их питания. Большой популярностью сегодня пользуются отделы “кулинарии” и “готовой еды” при супермаркетах и торговых центрах. Существенно расширился предоставляемый организациями общественного питания спектр дополнительных услуг, связанный с организацией корпоративного питания. Активно развиваются новые предприятия, специализирующиеся на кейтеринге – организации презентаций, банкетов, фуршетов и других мероприятий по заказу потребителя с выездом на место проведения банкета.

Неравномерность географии сети предприятий питания, отсутствие предприятий нового формата в нецентральной части города явились основной причиной активного развития в 2005 году мэйл-фуда – доставки блюд автокурьером в границах города. Потребителям предлагается несколько видов меню, в том числе банкетное.

Стоимость минимального заказа колеблется от 250 рублей до 1000 рублей. Новым направлением ресторанного бизнеса является развитие разнообразных предложений для отдыха с детьми. В Москве бэби-бум на ресторанном рынке начался несколько лет назад, а в Новосибирске он только зарождается.

Одновременно с ростом сети совершенствуются процессы организации работы предприятий питания. Растущая конкуренция, высокий уровень арендных ставок на помещения в центральной части города изменяют привычную для компаний стратегию развития. С целью снижения затратной части бизнеса предприятия переходят на организацию централизованных производств кулинарной продукции и кондитерских изделий, которые выносятся из центральной части города, и снабжение полуфабрикатами высокой степени готовности сети, максимально приближенной к посетителям в центральной части города. Предприятия оснащаются современным высокопроизводительным оборудованием, внедряют новые, соответствующие мировым тенденциям, технологии производства продукции

По итогам развития отрасли за первое полугодие 2006 года прирост сети составил 6%. Как отмечают специалисты отдела общественного питания мэрии, рост сети произошел в основном за счет открытия таких типов предприятий питания как кафе, бары и закусочные.

На потребительском рынке города достаточно широко развита система организации корпоративного питания, которая включает в себя выездное обслуживание по доставке обедов в офисы и на предприятия города и кейтеринговые услуги – проведение банкетов, фуршетов, обслуживание конференций. Практически во всех предприятиях ресторанного бизнеса внедрена доставка блюд по заказу потребителей.

Предприятия с высокой ценовой категорией привлекают посетителей организованными в обеденное время бизнес-ланчами, позволяющими значительно экономить деньги и время клиентов. Скидки в обеденное время на кулинарную продукцию составляют от 25 и более процентов, цена заказа колеблется от 100 до 450 рублей.

Также разрабатываются новые формы привлечения посетителей. Например, в кофейне «Шансонье» гостям на выбор предлагается каталог «картин на кофе», нарисованных на молочной пене, и посетители могут заказать напиток с понравившимся сюжетом.

Клиенты ресторанов «Росинтер», «Сибирская тройка», «Мехико», «Островский», кафе «Восток-Запад» и других могут пользоваться как платным, так и бесплатным доступом в интернет. В одном из трех залов ресторана «Сеул», «Зале переговоров», оснащенного аппаратно-программными комплексами доступа в интернет, посетители в период ожидания заказа могут обменяться сообщениями и отправить почту, что значительно экономит время клиента.

Многие предприятия общественного питания работают с применением дисконтных и накопительных карт. Это позволяет клиентам не только получить скидку на обслуживание (колеблется от 10 до 60%), но и принять участие в различных акциях и лотереях.

Сфера общественного питания города стремится выйти на качественный современный уровень обслуживания. Рестораторы совершенствуются в своем деле, обмениваются опытом. В этом им помогают городские власти

**4. Анализ наилучшего и эффективного использования недвижимости (ЛНЭИ)**

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ) основан на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим, наиболее эффективным образом, даже если текущее использование объекта другое.

Наиболее вероятное и рентабельное на момент оценки использование объекта обеспечивает самую высокую текущую стоимость недвижимости.

Для варианта ЛНЭИ оцениваемого объекта существует несколько ограничений:

* максимальная эффективность;
* финансовая обоснованность;
* физическая осуществимость;
* соответствие законодательству.

Максимальная эффективность определяется дисконтированием будущих доходов альтернативных вариантов использования с учетом риска инвестиций.

Под финансовой обоснованностью понимается обоснование целесообразности финансирования инвестиционного проекта, отражающей способность этого проекта обеспечить доход, достаточный для возмещения расходов инвесторов и получения ожидаемого дохода на вложенных капитал.

Обоснование технологической и физической осуществимости варианта ЛНЭИ основано на анализе соотношения качества, затрат и сроков реализации проекта, доступности транспорта, возможности подключения к коммунальным удобствам.

Для установления соответствия варианта использования законодательству необходим анализ строительных и экологических нормативов: ограничение этажности, запрет на строительство в данном месте, зонирование, перспективы развития города и района, негативное настроение местного населения, пожаробезопасность и др.

Принцип ЛНЭИ важен при анализе земельного участка. В случае отличия текущего использования земли от наилучшего и наиболее эффективного, стоимость пустующего земельного участка может превышать стоимость имеющихся на нем улучшений, и может быть принято решение об их сносе с целью использования участка оптимальным образом.

Если текущее использование земельного участка отлично от наилучшего варианта использования, но стоимость имеющихся на нем зданий и сооружений превышает его стоимость, то текущее использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при условии ее наилучшего использования не превысит стоимость имущества при текущем использовании.

Результаты анализа лучшего и наиболее эффективного использования учитываются при определении стоимости недвижимости, при выборе варианта строительства и реконструкции, при анализе инвестиционных проектов.

В данной работе из предложенных вариантов (офис, банк; склад, автогараж; пищевое производство, СТО, мастерская ремонта; столовая, ресторан, кафе; магазин, супермаркет, аптека), для данного расположения объекта, наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости является вариант размещения в здании пункта общественного питания. Это обусловлено тем, что улица Красный Проспект – одна из главных улиц, на которой расположены административные и общественно-торговые здания, с большим количеством работающих.

**5. Определение стоимости объекта различными подходами к оценке недвижимости**

Традиционными подходами являются сравнительный, затратный и доходный подходы. В рамках каждого подхода используются свои методы расчета.

В результате применения этих подходов получаются три различные величины стоимости одного и того же объекта, на основе которых определяется итоговая величина стоимости.

**5.1 Использование затратного подхода**

Затратный подход основан на определение стоимости недвижимости исходя из стоимости земельного участка и затрат на возведение имеющихся на нем улучшений за вычетом накопленного износа.

С з.п. = С зем.улч + С ул. – И нак.

Подход базируется на предположении, что типичный покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности. При расчете затрат на возможное новое строительство объекта оценки учитываются затраты инвестора, а не подрядчика. В процессе оценки используется информация об уровне заработной платы, накладных расходах, затратах на оборудование, нормы прибыли строителей в данном регионе, рыночные цены на строительные материалы. Однако суммарные издержки на приобретение земельного участка и строительство на нем аналогичного объекта не всегда эквивалентны рыночной стоимости.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения. Оценка недвижимости затратным подходом проводится в несколько этапов:

* расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (С з);
* расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений (С ул.);
* расчет накопленного износа (И н): физического, функционального, внешнего.

Определение стоимости недвижимости затратным подходом начинается с оценки земельного участка, которая является не только частью этого подхода, но и самостоятельным этапом процесса оценки. Затем определяю стоимость нового строительства оцениваемых улучшений, рассчитывают накопленный износ. На заключительном этапе затратного подхода для получения итоговой стоимости объекта суммируются стоимость земельного участка и затраты на новое строительство имеющихся на нем зданий и сооружений за вычетом накопленного строениями износа.

1. Расчет стоимости земельного участка.

Для оценки стоимости земельного участка используется метод прямого сравнения продаж. Для этого анализируются цены аналогичных участков. При этом имеющиеся различия между сравниваемыми объектами корректируются путем введения соответствующих поправок.

Сравнительный подход основан на анализе рыночных продаж и является основой для большинства оценок недвижимости в рыночной экономике. Он базируется на легкодоступной для оценщика рыночной информации, позволяет обеспечивать простое, логически обоснованное суждение о цене объекта.

Процесс использования этого метода довольно прост: подбирается объект недвижимости, аналогичный оцениваемому объекту, который уже имеет известную рыночную цену; затем после сравнения их технико – экономических параметров фиксируются различия и вносятся соответствующие поправки в стоимостном виде, определяется базовая цена.

Начальными этапом этого метода является изучение рынка и сбор информации об объектах аналогах. Данные об объектах аналогах приведены в таблице 2 справочных данных. За единицу сравнения принимается м2.

Размер величины поправок, необходимых для расчета скорректированных цен земельных участков, определен по результатам исследования рынка:

* наличие сервитута снижает стоимость на 12 %, по причине дополнительных согласований;
* государственные объекты стоят на 10 % меньше частных;
* кредиты предоставляются под 15 %;
* условие срочной продажи изменяют цену на 10 %;
* при сделки между партнерами по бизнесу, цена занижается на 8 %;
* особая заинтересованность покупателя при приобретении соседнего участка для расширения бизнеса, позволило продавцу завысит цену на 7 %;
* за три месяца цены на рынке выросли на 2 %, за шесть месяцев – на 4 %, за девять месяцев – 8 %;
* разница в ценах по районам: центральные и средней отдаленности – 20 %, средней отдаленности и отдаленные – 10 %, центральные и отдаленные – 30 %;
* разница в ценах при наличие асфальтобетонного покрытия на площади: до 10 % участка, по сравнению с площадью до 30 % - 2 %; до 30 %, по отношению к 50 % - 5 %;
* разница в ценах между: низкой и средней несущей способностью грунтов – 3 %, средней и высокой – 4 %, низкой и высокой – 7 %.

Таблица 1 – Расчет скорректированных цен земельных участков.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Элементы сравнения | Объект оценки | А1 | А2 | А3 | А4 | А5 | А6 |
| Цена продажи, т.р. |  | 8850 | 45000 | 45250 | 29000 | 36750 | 16200 |
| Размер, м2 | 900 | 1000 | 5000 | 4500 | 2900 | 3500 | 1500 |
| Цена единицы сравнения, р/м2 |  | 8,85 | 9 | 10,1 | 10 | 10,5 | 10,8 |
| Оцениваемые права собственности: | част | част | сервитут | госуд | част | сервитут | госуд |
| процент отличия, % |  | - | 12 | 10 | - | 12 | 10 |
| корректировка, руб |  |  | 1,08 | 1,01 |  | 1,26 | 1,08 |
| скорректированная цена, руб |  | 8,85 | 10,08 | 11,2 | 10 | 11,76 | 11,88 |
| Условия финансирования | типич. | типич. | кредит | типич. | типич. | типич. | кредит |
| -процент отличия, % |  |  | 15 |  |  |  | 15 |
| -корректировка, руб |  |  | -1,51 |  |  |  | -1,78 |
| скорректированная цена, руб |  | 8,85 | 8,57 | 11,2 | 10 | 11,76 | 10,1 |
| Условия продажи | типич. | срочная | срочная | типич. | особые | типич. | особые |
| -процент отличия, % |  | 10 | 10 |  | 8 |  | -7 |
| -корректировка, руб |  | 0,885 | 0,86 |  | 0,8 |  | -0,71 |
| скорректированная цена, руб |  | 9,74 | 9,43 | 11,2 | 10,8 | 11,76 | 9,39 |
| Дата продажи | сегодня | ← 3мес | ← 9мес | сегодня | ← 6мес | ← 3мес | ← 6мес |
| -процент отличия, % |  | 2 | 8 |  | 4 | 2 | 4 |
| -корректировка, руб |  | 0,19 | 0,75 |  | 0,43 | 0,24 | 0,38 |
| скорректированная цена, руб |  | 9,93 | 10,18 | 11,2 | 11,23 | 12 | 9,77 |
| Местоположение | с/о. | центр | отд. | с/о | цен. | отд. | с/о |
| -процент отличия, % |  | 20 | 10 |  | 20 | 10 |  |
| -корректировка, руб |  | -1,86 | 1,02 |  | -2,25 | 1,2 |  |
| Асфальтобетонное покрытие | до 20% | до 10% | До 30% | До 50% | До 30% | До 50% | До 10% |
| -процент отличия, % |  | 2 | 2 | 7 | 2 | 7 | 2 |
| -корректировка, руб |  | 0,2 | -0,2 | -0,78 | -0,22 | -0,84 | 0,2 |
| Несущая способность грунтов | низка. | низ. | выс. | сред. | сред. | низ. | Выс. |
| -процент отличия, % |  |  | 7 | 3 | 3 |  | 7 |
| -корректировка, руб |  |  | -0,71 | -0,34 | -0,34 |  | -0,68 |
| скорректированная цена, руб |  | 8,27 | 10,29 | 10,1 | 8,42 | 12,36 | 9,29 |

Согласование данных для получения итоговой стоимости – это, не усреднение полученных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей, в соответствии с их характеристикой.

Применяются следующие статистические методы:

* среднее арифметическое скорректированных цен;
* мода;
* медиана;
* скорректированная самого похожего аналога.

Из полученных стоимостей:

* средне арифметическое равно  = 9,79;
* мода М0 = 10,2;
* медиана равна Ме = 9,67 (8,27; 8,42; 9,29; 10,1; 10,29; 12,36);
* скорректированная цена самого похожего аналога Ц =10,1(А3).Принимаемая цена для оцениваемого земельного участка 9,94 тыс. руб. за м2, т.е. полная стоимость составляет Сзем.уч = 8,946 тыс. руб.

2) Расчет затрат, необходимых на воспроизводство нового здания, являющегося точной копией объекта оценки.

Одним из методов оценки стоимости нового строительства – это метод укрупненных, обобщенных показателей стоимости на единицу сравнения. В качестве единицы сравнения в курсовой работе принимаем 1 м2.

Расчет выполняется по форме таблицы 4 справочных данных.

При расчете стоимости нового строительства необходимо учесть следующую информацию:

* заработная плата составляет 35 % от стоимости материалов;
* накладные расходы составляют 112 % от ФОТ (для жилищного строительства);
* прибыль подрядчика – 65 % от ФОТ;
* оплата услуг проектно-сметных организаций – 5 % от прямых затрат;
* маркетинговые, рекламные и страховые расходы – 6 % от цены подрядчика;
* затраты на покупку энергетических мощностей – 10 % от цены подрядчика;
* налоги (НДС) – 18 % от всех предыдущих затрат;
* прибыль инвестора – 30 % от всех предыдущих затрат.

Таблица 2 – Расчет укрупненного обобщенного показателя стоимости при строительстве здания, тыс. р. / 1 м2

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование затрат | Затраты на 1 м2 здания (общественное питание), тыс.р./м2 |
| 1. Прямые затраты СМР |  |
| Материалы | 7,400 |
| заработная плата | 2,590 |
| ксплуатационные расходы | 1,150 |
| Прочие | 1,100 |
| Итого прямых затарат | 12,24 |
| 2. Накладне расходы | 2,9 |
| 3. Сметная Прибыль | 1,68 |
| Итого цена подрядчика | 16,82 |
| 4. Косвенные затраты |  |
| оплата услуг проектно-сметной организации | 0,612 |
| маркетиноговые, рекламные, страховые расходы | 1,01 |
| затраты на покупку энергетических мощностей | 1,682 |
| налоги, НДС | 3,03 |
| Итого косвенные затраты | 6,334 |
| 5. Итого затраты инвестора | 23,154 |
| 6. Прибыль инвестора | 6,95 |
| 7. Итого укрупненный обобщенный показатель стоимости | 30,1 |

Таким образом, стоимость нового строительства, аналогичного объекту оценки равна:

Снс = 30,1 \* 280 = 8428 (тыс. р.)

3) Оценка накопленного износа.

Накопленный износ – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа недвижимости – физический, функциональный, внешний.

Физический износ – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ – износ из–за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

Внешний износ – износ в результате изменения внешних экономических факторов.

Износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Существует несколько методов определения величины накопленного износа, основными из которых являются методы разбиения, срока жизни и сравнимых продаж.

В данной курсовой работе будет применен метод разбиения, который заключается в определении отдельно трех видов износа. При этом накопленный износ будет равен:

Ин = 1 – (1 – Ифиз/100)(1 – Ифун/100)(1 – Ивнеш/100)

Физический износ определяется нормативным методом по ВСН 53 – 86(р) по форме таблицы 5 справочных данных.

Таблица 3 – Расчет физического износа здания

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Конструктивные элементы зданий | Количественная оценка износа | Удельный вес по зданию гражданского типа, % | Износ КЭ, % | Итого износ, % |
| 1 | Фундаменты | Осадка с прогибом до 0,003 от длины стены | 4 | 21 | 4,2 |
| 2 | Стены | Повреждения на площади до 15% | 23 | 25 | 3,75 |
| 3 | Перекрытия |  | 18 | 13 | 2,34 |
| 4 | Кровля |  | 12 | 11 | 1,32 |
| 5 | Полы |  | 7 | 10 | 0,7 |
| 6 | Проемы |  | 10 | 6 | 0,6 |
| 7 | Отделочные работы |  | 8 | 9 | 0,72 |
| 8 | Инженерное оборудование |  | 16 | 11 | 1,6 |
| 9 | Прочие работы |  | 2 | 4 | 0,08 |
|  | Итого |  |  |  | 15,31 |

Итоговая величина физического износа составляет 16 %, что говорит о хорошем состоянии здания.

Величина функционального износа составляет 2 %. Это связано с устаревшей системой вентиляции и недостаточным количеством кондиционеров в помещении.

Внешний износ, по причине большого транспортного потока рядом со зданием и отсутствием светофора, составляет 5 %.

Накопленный износ, оцениваемого здания, составляет:

Ин = 1 – (1 – 16/100)(1 – 2/100)(1 – 5/100) = 0,22

В денежном отношении накопленный износ равен:

Ин = 8428000 х 0,22 = 1854160 (р.)

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным методам равна:

Сз.п. = 8946000 + 8428000 – 1854160= 15519840 (р.)

**5.2 Оценка стоимости недвижимости с использованием сравнительного подхода**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. В основе этого подхода лежит предположение, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную недвижимость больше, чем ему обойдется приобретение аналога с подобными свойствами. Реальность оценки зависят от активности и насыщенности сегмента рынка, к которому относится оцениваемый тип недвижимости. Для получения более точного результата оценки требуется тщательный отбор аналогов. Основные требования к аналогу объекта оценки следует:

* аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;
* цена аналога объекта оценки известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на принципах замещения, сбалансированности, спроса и предложения.

Последовательность действий при оценке недвижимости сравнительным подходом:

* изучение рынка;
* сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;
* сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;
* корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с их отличиями от объекта оценки;
* установление стоимости объекта оценки.

На начальном этапе изучается рынок с целью выявления на соответствующем рынке и его сегментах недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов объекта оценки. Из-за сокрытия данных об условиях продажи и реальной продажной цене объекта, что нередко встречается на российском рынке недвижимости, анализ может основываться только на цене предложения сопоставимых объектов. Основные источники информации: данные регистрационных служб, страховых компаний, информационных служб и брокеров по недвижимости; информация, предоставляемая участниками сделок; архивы оценщика.

Точность оценки зависит от количества и качества используемой для анализа информации, поэтому необходимо придавать большое значение сбору и проверке данных по отобранным аналогам объекта оценки. Абсолютно одинаковых продаж не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Чем более схожи выбранные для сравнения объекты с оцениваемым, тем более точную величину стоимости объекта оценки можно получить в результате применения этого подхода.

На конкретную цену продажи недвижимости могут повлиять различные специфические обстоятельства (действовали ли стороны экономически рационально, типична ли была мотивация продавца и покупателя и т.п.), поэтому данные о каждой продаже должны проверяться оценщиком, т.е. необходимо получить подтверждение данных покупателем, продавцом или брокером.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным моментом здесь является точное определение поправочных коэффициентов.

Данные о продажах сопоставимых объектах приведены в приложениях 4, 5 и справочных данных таблицы 6, 7.

Элементы сравнения объектов аналогов относятся ко второй группе – относящиеся непосредственно к объектам недвижимости.

Предполагается, что условия сделки и состояние рынка были похожи.

В качестве единицы сравнения принимаем все здание.

Расчет скорректированных цен объектов недвижимости необходимо провести по форме таблицы 7.

На основании сравнительного анализа цен продаж известно, что различия в ценах аналогичных объектов недвижимости за счет местоположения следующий: 15 % между отдаленным районом и районом средней отдаленности; 10 % между центром и районом средней отдаленности; 25 % между центром и отдаленным районом.

Поправки на состояние объекта и транспортной доступности определяем путем анализа подобранных аналогов. Для этого используем метод парных продаж – расчет корректировки на основе подбора пары продаж, имеющих только одно отличие.

Этот метод считается наиболее надежным. Он основан на предположении, что разница в стоимости объектов, имеющих единственное отличие, может быть приписана к нему.

При определении поправок необходимо учесть:

- поправки делаются исходя из цен приведенных к оцениваемому объекту;

* подбираются пары аналогов, имеющих только одно отличие;
* при определении поправок по той или иной характеристики, всегда делить цены аналогов, с одинаковой с объектом оценки характеристикой, на цену аналога с отличающейся характеристикой.

Скорректированные цены аналогов определяются с учетом всех поправок.

Таблица 4 – Расчет скорректированных цен объектов коммерческой недвижимости

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты сравнения | Площадь, м2 | Местоположение | Состояние | Транспортная доступность | Стоимость оборудования, тыс.р | Цена продажи, тыс.р | Цкх, тыс.р. | Поправки в долях | Скорректированная цена, тыс.р. |
| Оборудование | Площадь | По местоположению | По состоянию | По транспортной доступности |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| Объект оценки | 280 | С/о. | хор. | Гл |  |  |  |  |  |  |  |  |
| А1 | 322 | с/о | хор | Гл. | - | 3450 | 3450 | 3000 | 1 | 1 | 1 | 3000 |
| А2 | 210 | с/о | удов. | Втр | - | 2065 | 2065 | 2753 | 1 | 1,14 | 1,01 | 3170 |
| А3 | 490 | с/о | хор | Гл | 60 | 5092 | 5032 | 2875 | 1 | 1 | 1 | 2875 |
| А4 | 168 | отд. | хор | Втр | 75 | 1670 | 1595 | 2658 | 1,15 | 1 | 1,12 | 3424 |
| А5 | 378 | отд. | удов. | Гл. | 82 | 3256 | 3174 | 2351 | 1,15 | 1,27 | 1 | 3435 |
| А6 | 364 | отд. | хор | Гл. | 56 | 3933 | 3877 | 2982 | 1,15 | 1 | 1 | 3425 |
| А7 | 504 | цен. | хор | Гл. | 90 | 6730 | 6640 | 3689 | 0,9 | 1 | 1 | 3320 |
| А8 | 140 | цен. | удов. | Гл. | - | 1515 | 1515 | 3030 | 0,9 | 1,22 | 1 | 3326 |
| А9 | 224 | цен. | хор | Втр | - | 2860 | 2860 | 3575 | 0,9 | 1 | 1,03 | 3314 |

Затем необходимо провести согласование полученных цен.

1. Среднеарифметическая:



1. Мода:3424
2. Медиана: 3320 (2875; 3000; 3170; 3314; 3320; 3326; 3424; 3425; 3435)
3. Самый похожий аналог: А9 и его цена 3000 тыс. руб.
4. С учетом весовых коэффициентов:

Для расчета весовых коэффициентов применяется метод расстановки приоритетов. При этом сравниваются пары сопоставимых продаж, на основе оценки их влияния на итоговую стоимость объекта оценки. При этом формируется квадратная матрица:

А = //а i j //

где a i j – числовая мера, определяющая степень превосходства влияния на результат оценки одной сопоставимой продажи, x i над x j .

Если а i j = 1,5, x i > x j

а i j = 1, x i = x j

а i j = 0,5, x i < x j

Таблица 5 – Квадратная матрица

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| x jx i | А 1 | А 2 | А 3 | А 4 | А 5 | А 6 | А 7 | А 8 | А 9 | ∑Р0 |
| А 1 | 1 | 0,5 | 1,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 6 |
| А 2 | 1,5 | 1 | 1,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 7 |
| А3 | 0,5 | 0,5 | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 5 |
| А 4 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1 | 0,5 | 0,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 11 |
| А 5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 13 |
| А 6 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 0,5 | 1 | 1,5 | 0,5 | 1,5 | 11 |
| А 7 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 1 | 0,5 | 1,5 | 9 |
| А 8 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 1,5 | 1 | 1,5 | 10 |
| А 9 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 1 | 8 |

Таблица 6 - Расчет стоимости объекта с учетом весовых коэффициентов.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Р 0 |  |  |
| А 1 | 6 | 0,08 | 240 |
| А 2 | 7 | 0,09 | 285.3 |
| А3 | 5 | 0,06 | 172.5 |
| А 4 | 11 | 0,14 | 479,4 |
| А 5 | 13 | 0,16 | 549,6 |
| А 6 | 11 | 0,14 | 479,5 |
| А 7 | 9 | 0,11 | 365.2 |
| А 8 | 10 | 0,13 | 432,4 |
| А 9 | 8 | 0,1 | 331,4 |
| ∑ | 80 | 1 | 3884,7 |

Итоговая стоимость:



**5.3 Оценка стоимости недвижимости с использованием доходного подхода**

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести. Для оценки недвижимости на основе доходного подхода необходимо иметь представление об инвестициях и их мотивации, разбираться в финансовых механизмах, имеющихся в распоряжении инвестора.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов.

Основной предпосылкой расчета стоимости недвижимости на основе данного подхода считают ее сдачу в аренду. Для преобразования будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость осуществляется капитализация дохода.

Капитализация дохода – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости оцениваемого объекта.

Базовая формула доходного подхода:



где ЧЭД – чистый операционный доход;

СК – ставка капитализации.

Основные этапы оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов:

1) рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД) – максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект недвижимости. Он определяется путем расчета суммы ожидаемых поступлений от объекта при 100 %-й загрузке площадей.

2) рассчитывается эффективный валовой доход (ЭВД) – потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов6

ЭВД = ПВД – Потери арендной платы – Недоплатежи

3) определяется величина чистого операционного дохода:

ЧЭД = ЭВД – ОР

Операционные расходы (ОР) – расходы на поддержание воспроизводства дохода от имущества.

Как правило, расходы владельца недвижимости делятся на постоянные расходы (Пост. Р.), переменные расходы (Пер. Р.) и резервы (Р).

ОР = Пост. Р. + Пер. Р. + Р

Постоянные расходы – расходы, которые практически не зависят или незначительно зависят от степени эксплуатации недвижимости. К ним относятся расходы на страхование объекта недвижимости и оплату налога на имущество.

Переменные расходы – эксплуатационные расходы, которые необходимы для поддержания функциональной пригодности объекта и зависят от степени его эксплуатации. Расчет затрат по эксплуатации объекта оценки основывается на анализе фактических затрат по его содержанию с учетом типичных затрат на данном рынке. Переменные расходы зависят от стоимости строительства, площади и технических характеристик здания, особенностей инженерных решений. К ним относят: оплату коммунальных расходов, расходы по управлению объектом, заработная плата обслуживающему персоналу, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Резервы – расходы, связанные с объектом недвижимости, которые необходимо произвести только один раз в несколько лет, а также расходы, величина которых сильно изменяется с течением времени. К ним относят: замену лифтов, благоустройство пешеходных дорожек, расходы по замене элементов строения со сроком службы меньше срока его экономической жизни (кровли, труб) и т.д.

Таблица 7 – Отчет о доходах и расходах

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Сумма, руб | Порядок расчета |
| ПВД | 7290000 | Аренда \* Sзд \* 12 мес |
| Убытки + неплатежи | 364500 | 5% от ПВД |
| ЭВД | 6925500 |  |
| Операционные расходы: |  |  |
| - налог на земельный участок | 169050 | КС\*НС(1-НЛ)\*Sз.у., НС=1,45,НЛ=0,КС=4175 |
| - налог на имущество | 133283,7 | 2% от СНС + износ в год |
| - коммунальные расходы | 28000 | 100 р/м2 - для общ.пит. |
| - расходы на управление | 692550 | 10% от ЭВД |
| - страхование | 66641,85 | 1% от СНС + износ в год |
| - обеспечение безопасности | 364500 | 5% от ПВД |
| Итого ОР | 3232025,6 |  |
| Резервы | 133283,7 | 2% от СНС + износ в год |
| ЧЭД | 3560190,7 | ЭВД - ОР - Р |

Коэффициент капитализации определяется с учетом возмещения капитальных затрат. Коэффициент состоит из двух частей: ставки доходности на капитал и нормы возврата инвестированного капитала.

Для расчета ставки дохода используется кумулятивный метод, который состоит в суммирование ставки дохода и рисков, присущих объектам недвижимости.

Возмещение инвестирования капитала осуществляется прямолинейно (метод Ринга):



где Т ост – остаточный срок службы объекта, год. В данной курсовой работе равен 27 годам, т. к. объект приносит стабильно большой доход и находится в хорошем состоянии;

СД – ставка дисконтирования, которая равна:



Безрисковая ставка равна 7 %.

Риски:

* риск низкой ликвидности равен 3 %, объект можно продать достаточно легко;
* риск вложения в недвижимость 5 %, связан с несовершенством законодательства в области недвижимости;
* риск инвестиционного менеджмента равен 3 %, с объектом работают достаточно квалифицированные менеджеры;
* норма возврата 7.

Итого СД = 7 + 3 + 5 + 3 + 7 = 25 %

СК = 0,25 + 1/27 = 0,29

С = 3560190,7/0,29 = 12276520 (руб.)

**6. Сведение стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости недвижимости**

Заключительным этапом оценки является согласование результатов, полученных доходным, затратным и сравнительным подходами, и приведение стоимостных показателей к единой рыночной стоимости объекта.

С = Сз.п.·К1 + Сс.п.·К2 + Сд.п.·К3

К1 + К2 + К3 = 1 – экспериментальные весовые коэффициенты.

При определении весовых коэффициентов учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации.

Основные элементы сравнения:

* соответствие целям оценки;
* достоверность используемой для анализа информации;
* соответствие оцениваемому типу и характеру использования недвижимости.

Затратный подход имеет наименьший вес и принимается 10 %, т.к. дисбаланс спроса и предложения на рынке таких объектов приводит к превышению рыночных арендных ставок и цен продаж над стоимостью воспроизводства.

Удельный вес сравнительного подхода будет наибольшим, составит 75%. Анализ проводился на основе достоверной информации о достаточном количестве сопоставимых объектов.

Оцениваемый объект относится к доходной недвижимости, однако использованные в расчете прогнозы и данные о доходах могут быть неточными. Поэтому удельный вес доходного подхода – 15 %.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта равна:

С = 0,1·15519840+ 0,75\*3376740+ 0,15·12276520= 5926017(руб.)

**Заключение**

В данной работе был оценен объект недвижимости: площадью здания 280 м2 (здание находится в хорошем состоянии) и площадью земельного участка 900 м2 (из них 20 % покрыто асфальтобетонном). Здание представляет собой одноэтажную необорудованную пристройку.

Объект находится в районе средней отдаленности, на главной дороге, по адресу 630091, г. Новосибирск, ул. Державина д.26. Объект используется как помещение быстрого питания, что является ЛНЭИ этого объекта.

Оценка проводилась для нахождения рыночной цены недвижимости, для обмена. Для этого использовались три подхода: затратный, сравнительный и доходный.

Стоимость объекта: полученная затратным подходам, равна 15519840рублей; полученная сравнительным подходам, равна 3376740 рублей; полученная доходным подходам, равна 12276520рублей.

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости равна 5926017 рублей.

Эта цена объекта может быть использована для покупки доли имущества.

**Список литературы**

1. Оценка недвижимости: Учеб. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
2. Мжельская И.В. Оценка доходной недвижимости: Учеб. пособие / И.В. Мжельская – Новосибирск: Изд-во СГУПСа, 2002 – 133 c.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. и практ. пособие / Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера.- М.: Дело, 1998. – 384 с.
4. ВСН 53-86. Правила оценки физического износа жилых зданий / Гос. ком. по гражд. стр-ву и архитектуре при Госстрое СССР.–М., 1988.–70 с.
5. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учеб. пособие / Н.А. Щербакова. – Ростов н/Д: Феникс, 2002. – 320 с.

6. Журнал «Недвижимость», г. Новосибирск, №20 за 2006 год

**Приложения**

**Приложение 1**

Общие сведения об оцениваемом объекте

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вариант | Цель оценки | Место-положение | Транспортная доступность |
| 1 | Вынужденная продажа в ограниченный период времени | с/о | Втр |
| 2 | Продажа доли имущества | Отд. | Гл. |
| 3 | Обмен | Цен. | Втр |
| 4 | Продажа | Отд. | Втр |
| 5 | Покупка | Цен. | Гл. |
| 6 | Обмен доли имущества | Отд. | Втр |
| 7 | Обеспечение кредита | Цен. | Втр |
| 8 | Покупка доли имущества | с/о | Гл. |
| 9 | Вынужденная продажа в ограниченный период времени | Цен. | Втр |
| 10 | Обеспечение кредита доли имущества | Цен. | Гл. |
| 11 | Покупка | Отд. | Втр |
| 12 | Обмен доли имущества | Цен. | Гл. |
| 13 | Продажа доли имущества | Отд. | Втр |
| 14 | Продажа | с/о | Гл. |
| 15 | Обмен | с/о | Гл. |
| 16 | Обеспечение кредита | Цен. | Втр |
| 17 | Обмен доли имущества | Отд. | Гл. |
| 18 | Обеспечение кредита доли имущества | с/о | Втр |
| 19 | Покупка | Цен. | Гл. |
| 20 | Продажа | Отд. | Втр |
| 21 | Вынужденная продажа в ограниченный период времени | с/о | Втр |
| 22 | Покупка доли имущества | Цен. | Гл. |
| 23 | Покупка | с/о | Втр |
| 24 | Продажа доли имущества | с/о | Гл. |
| 25 | Продажа | Отд. | Втр |
| 26 | Обеспечение кредита | Цен. | Гл. |
| 27 | Обмен | с/о | Втр |
| 28 | Обеспечение кредита доли имущества | Цен. | Гл. |
| 29 | Покупка | Отд. | Гл. |
| 30 | Продажа | с/о | Втр |
| 31 | Вынужденная продажа в ограниченный период времени | Цен. | Втр |
| 32 | Покупка доли имущества | с/о | Гл. |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Условные обозначения:

Цен. – объект расположен в центре города;

с/о – объект расположен в районе средней отдаленности;

Отд. – объект расположен в отдаленном районе;

Гл. – объект находится на главной улице города;

Втр – объект находится на второстепенной улице города.

**Приложение 2**

Характеристика объекта оценки

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вариант | Характеристика здания | Площадь,м2 | Конструкт.особенности здания (тип)\* | Наличие а/бпокрытия(от площадиучастка) | Несущая способность грунтов |
| 1 | Пристройка | 85 | 3 | До 10 % | Низ. |
| 2 | Отдельное | 120 | 2 | До 20 % | Выс. |
| 3 | Пристройка | 120 | 1 | До 50 % | Сред. |
| 4 | Пристройка | 165 | 1 | До 10 % | Сред. |
| 5 | Отдельное | 172 | 2 | До 10 % | Низ. |
| 6 | Пристройка | 185 | 3 | До 30 % | Низ. |
| 7 | Отдельное | 256 | 2 | До 10 % | Выс. |
| 8 | Пристройка | 280 | 3 | До 20 % | Низ. |
| 9 | Пристройка | 270 | 1 | До 10 % | Сред. |
| 10 | Отдельное | 305 | 3 | До 30 % | Выс. |
| 11 | Отдельное | 315 | 2 | До 10 % | Сред. |
| 12 | Пристройка | 323 | 1 | До 50 % | Низ. |
| 13 | Пристройка | 335 | 2 | До 10 % | Выс. |
| 14 | Отдельное | 346 | 3 | До 20 % | Выс. |
| 15 | Отдельное | 356 | 3 | До 10 % | Сред. |
| 16 | Пристройка | 360 | 2 | До 10 % | Сред. |
| 17 | Отдельное | 365 | 1 | До 30 % | Низ. |
| 18 | Пристройка | 370 | 1 | До 10 % | Выс. |
| 19 | Отдельное | 375 | 2 | До 40 % | Сред. |
| 20 | Пристройка | 384 | 3 | До 10 % | Выс. |
| 21 | Пристройка | 268 | 3 | До 10 % | Сред. |
| 22 | Отдельное | 390 | 2 | До 50 % | Низ. |
| 23 | Отдельное | 400 | 2 | До 10 % | Выс. |
| 24 | Пристройка | 406 | 1 | До 20 % | Сред. |
| 25 | Пристройка | 412 | 3 | До 30 % | Выс. |
| 26 | Отдельное | 426 | 2 | До 50 % | Низ. |
| 27 | Отдельное | 429 | 3 | До 10 % | Выс. |
| 28 | Пристройка | 435 | 2 | До 40 % | Сред. |
| 29 | Пристройка | 440 | 1 | До 10 % | Низ. |
| 30 | Отдельное | 458 | 2 | До 20 % | Выс. |
| 31 | Отдельное | 470 | 3 | До 30 % | Сред. |
| 32 | Пристройка | 620 | 2 | До 10 % | Выс. |

Условные обозначения:

Конструктивные особенности здания (условное деление)

1 тип – помещения здания составляют 15 – 35 м2 с коридором;

2 тип – одно помещение площадью 40 – 65 м2 от общей площади здания, остальные помещения здания меньшей площади;

3 тип – здание состоит из 1 – 3 помещений.

**Приложение 3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вариант | Фундамент | Износ фундамента | Стены | Износ стен |
| 1 | Ленточный крупноблочный | Ширина трещин до 1,5 мм | Кирпичные | Трещины в кладке шириной до 2 мм |
| 2 | Ленточный крупноблочный | Ширина трещин до 0,5 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины в кладке шириной до 2 мм |
| 3 | Ленточный бутовый | Ширина трещин до 1,8 мм | Кирпичные | Трещины в кладке шириной до 1,5 мм |
| 4 | Ленточный крупноблочный | Ширина раскрытия трещин до 0,5 мм | Несущие панели | Повреждения на площади до 2 % |
| 5 | Бетонный | Ширина раскрытия трещин до 0,2 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими блоками | Ширина трещин до 0,5 мм |
| 6 | Ленточный бутовый | Ширина трещин до 2 мм | Мелкие блоки | Повреждения на площади до 4 % |
| 7 | Ленточный крупноблочный | Ширина трещин до 4 мм | Мелкие блоки | Повреждения на площади до 10 % |
| 8 | Бетонный | Осадка с прогибом стен до 0,003 от длины стены | Несущие панели | Повреждения на площади до 15 % |
| 9 | Железобетонный | Ширина раскрытия трещин до 1 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими блоками | Ширина трещин до 1 мм |
| 10 | Ленточный бутовый | Ширина трещин до 1,5 мм | Кирпичные | Трещины в кладке шириной до 2 мм |
| 11 | Бетонный | Ширина трещин до 1,5 мм | Крупноразмер-ные блоки |  |
| 12 | Ленточный крупноблочный | Ширина трещин до 1,5 мм | Несущие панели | Повреждения на площади до 18 % |
| 13 | Железобетонный | Ширина трещин до 1,5 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины в швах шириной 1,8 мм |
| 14 | Ленточный бутовый | Ширина трещин до 3 мм | Кирпичные | Ширина трещин 2 мм |
| 15 | Железобетонный | Осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Крупноразмерные блоки | Ширина трещин до 1 мм |
| 16 | Ленточный крупноблочный | Ширина трещин до 1,8 мм | Кирпичные | Глубина разрушения швов 3,5 см |
| 17 | Ленточный крупноблочный | Ширина раскрытия трещин до 1 мм | Несущие панели | Повреждения на площади до 6 % |
| 18 | Бетонный | Осадка с прогибом стен до 0,005 от длины стены | Мелкие блоки | Ширина трещин до 4 мм |
| 19 | Ленточный бутовый | Ширина трещин до 1,5 мм | Кирпичные | Глубина разрушения швов 1,5 см |
| 20 | Ленточный крупноблочный | Ширина трещин до 1,8 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими плитками | Трещины в швах шириной 1,5 мм |
| 21 | Железобетонный | Ширина раскрытия трещин до 1 мм | Несущие панели | Повреждения на площади до 6 % |
| 22 | Бетонный | Ширина раскрытия трещин до 1,5 мм | Мелкие блоки | Ширина трещин до 4 мм |
| 23 | Ленточный бутовый | Ширина раскрытия трещин до 1,2 мм | Несущие панели | Повреждения на площади до 10 % |
| 24 | Железобетонный | Осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены | Крупноразмерные блоки | Ширина трещин 1 мм |
| 25 | Ленточный крупноблочный | Ширина трещин до 1,5 мм | Кирпичные | Глубина разрушения швов 2 см |
| 26 | Железобетонный | Ширина трещин до 1,5 мм | Мелкие блоки | Повреждения на площади до 5 % |
| 27 | Ленточный бутовый | Ширина трещин до 1,5 мм | Кирпичные с облицовкой керамическими блоками | Ширина трещин до 1 мм |
| 28 | Ленточный крупноблочный | Ширина трещин до 1,5 мм | Кирпичные | Глубина разрушения швов 3 см |
| 29 | Бетонный | Ширина трещин до 1,5 мм | Кирпичные | Глубина разрушения швов 3,5 см |
| 30 | Ленточный бутовый | Ширина трещин до 1,5 мм | Несущие панели | Повреждения на площади до 12 % |
| 31 | Ленточный крупноблочный | Ширина трещин до 1,8 мм | Несущие панели | Повреждения на площади до 10 % |
| 32 | Железобетонный | Ширина раскрытия трещин до 0,8 мм | Крупноразмерные блоки | Ширина трещин 2 мм |

**Приложение 4**

Цены продаж сопоставимых объектов административного, торгового назначения и общественного питания, тыс.р.

|  |  |
| --- | --- |
| Вариант | Аналоги оцениваемого объекта |
| А1 | А2 | А3 | А4 | А5 | А6 | А7 | А8 | А9 |
| 1 | 720 | 540 | 1015 | 320 | 635 | 668 | 1340 | 330 | 580 |
| 2 | 1115 | 665 | 1620 | 525 | 1025 | 1070 | 2135 | 485 | 950 |
| 3 | 1380 | 825 | 2012 | 642 | 1277 | 1345 | 2658 | 605 | 1155 |
| 4 | 1950 | 1170 | 2820 | 892 | 1780 | 1870 | 3717 | 850 | 1616 |
| 5 | 2215 | 1350 | 3240 | 1020 | 2035 | 2135 | 4261 | 977 | 1836 |
| 6 | 2485 | 1489 | 3660 | 1200 | 2310 | 2405 | 4780 | 1090 | 2085 |
| 7 | 3035 | 1850 | 4455 | 1450 | 2838 | 2975 | 5900 | 1385 | 2552 |
| 8 | 3450 | 2065 | 5092 | 1670 | 3256 | 3933 | 6730 | 1515 | 2860 |
| 9 | 3935 | 2382 | 5635 | 1780 | 3645 | 3830 | 7520 | 1695 | 3203 |
| 10 | 4250 | 2575 | 6147 | 1910 | 3815 | 4095 | 8080 | 1930 | 3410 |
| 11 | 4950 | 3020 | 7148 | 2350 | 4445 | 4670 | 9295 | 2250 | 4130 |
| 12 | 5245 | 3268 | 7650 | 2552 | 4830 | 5025 | 10090 | 2450 | 4490 |
| 13 | 5670 | 3475 | 8050 | 2550 | 5235 | 5205 | 10625 | 2584 | 4680 |
| 14 | 6390 | 3725 | 9230 | 3028 | 5720 | 6190 | 11950 | 2895 | 5338 |
| 15 | 6485 | 4078 | 9655 | 2995 | 6175 | 6492 | 12720 | 2844 | 5601 |
| 16 | 7130 | 4376 | 10060 | 3430 | 6606 | 6675 | 13525 | 3025 | 5975 |
| 17 | 7560 | 4385 | 10920 | 3660 | 7012 | 7075 | 14340 | 3120 | 6332 |
| 18 | 7845 | 4550 | 11335 | 3790 | 7280 | 7625 | 14604 | 3481 | 6553 |
| 19 | 8005 | 5070 | 11957 | 3986 | 7372 | 8045 | 15676 | 3630 | 6634 |
| 20 | 8280 | 5265 | 12390 | 4165 | 7951 | 8010 | 15932 | 3510 | 7208 |
| 21 | 9180 | 5295 | 13240 | 4080 | 8489 | 8915 | 17375 | 3956 | 7690 |
| 22 | 9625 | 5945 | 13462 | 4685 | 8562 | 8968 | 17792 | 3875 | 8085 |
| 23 | 10110 | 6291 | 13560 | 4695 | 8599 | 8995 | 17823 | 4055 | 8136 |
| 24 | 10435 | 6481 | 13689 | 4705 | 8642 | 9385 | 17965 | 4086 | 8563 |
| 25 | 10680 | 6754 | 13723 | 4729 | 8732 | 9395 | 18560 | 4112 | 8005 |
| 26 | 10700 | 6785 | 13845 | 4756 | 8880 | 9645 | 18593 | 4232 | 8698 |
| 27 | 10720 | 6801 | 13896 | 4760 | 8895 | 9743 | 19190 | 4562 | 8823 |
| 28 | 10756 | 6859 | 14087 | 4806 | 8913 | 9820 | 19698 | 4698 | 8945 |
| 29 | 10836 | 6951 | 15040 | 4981 | 8958 | 9863 | 19780 | 4789 | 9142 |
| 30 | 10860 | 6958 | 15055 | 4588 | 8990 | 10141 | 19960 | 4957 | 9230 |
| 31 | 10900 | 6973 | 15064 | 4780 | 9151 | 10163 | 20120 | 4538 | 9336 |
| 32 | 10950 | 6999 | 15093 | 4900 | 10230 | 10654 | 20595 | 5630 | 9560 |

**Приложение 4**

Цены продаж сопоставимых объектов производственного и складского назначения, тыс.р.

|  |  |
| --- | --- |
| Вариант | Аналоги оцениваемого объекта |
| А1 | А2 | А3 | А4 | А5 | А6 | А7 | А8 | А9 |
| 1 | 465 | 288 | 680 | 215 | 425 | 445 | 900 | 225 | 390 |
| 2 | 745 | 446 | 1075 | 340 | 690 | 715 | 1425 | 325 | 645 |
| 3 | 922 | 551 | 1340 | 430 | 850 | 897 | 1773 | 405 | 775 |
| 4 | 1305 | 784 | 1882 | 595 | 1185 | 1245 | 2480 | 570 | 1085 |
| 5 | 1480 | 910 | 2165 | 680 | 1355 | 1425 | 2845 | 655 | 1226 |
| 6 | 1658 | 995 | 2455 | 820 | 1545 | 1602 | 3185 | 726 | 1400 |
| 7 | 2025 | 1245 | 2980 | 985 | 1906 | 1996 | 3955 | 943 | 1715 |
| 8 | 2300 | 1379 | 3415 | 1137 | 2200 | 2280 | 4516 | 1010 | 1905 |
| 9 | 2645 | 1609 | 3758 | 1190 | 2455 | 2584 | 5042 | 1130 | 2135 |
| 10 | 2860 | 1749 | 4135 | 1280 | 2542 | 2760 | 5426 | 1325 | 2288 |
| 11 | 3335 | 2056 | 4830 | 1600 | 2695 | 3151 | 6196 | 1542 | 2794 |
| 12 | 3495 | 2222 | 5098 | 1745 | 3225 | 3515 | 6727 | 1673 | 3045 |
| 13 | 3830 | 2371 | 5370 | 1700 | 3545 | 3730 | 7080 | 1780 | 3155 |
| 14 | 4320 | 2480 | 6210 | 2075 | 3815 | 4188 | 7966 | 1980 | 3652 |
| 15 | 4325 | 2790 | 6500 | 1995 | 4184 | 4400 | 8550 | 1896 | 3809 |
| 16 | 4830 | 2997 | 6705 | 2365 | 4487 | 4450 | 9099 | 2015 | 40568 |
| 17 | 5136 | 2925 | 7366 | 2535 | 4767 | 4715 | 9650 | 2411 | 4315 |
| 18 | 5320 | 3035 | 7646 | 2620 | 4956 | 5180 | 9736 | 2520 | 4465 |
| 19 | 5336 | 3470 | 8065 | 2755 | 4912 | 5460 | 10542 | 2340 | 4425 |
| 20 | 5520 | 3610 | 8370 | 2880 | 5410 | 5335 | 10625 | 2756 | 4920 |
| 21 | 6328 | 3530 | 8945 | 2720 | 5780 | 6065 | 11709 | 2582 | 5255 |
| 22 | 6544 | 4095 | 8990 | 3262 | 6120 | 6415 | 11860 | 2703 | 5530 |
| 23 | 6890 | 4360 | 9390 | 3495 | 6415 | 6705 | 12905 | 2825 | 5340 |
| 24 | 7125 | 4495 | 10210 | 3060 | 6100 | 6937 | 13325 | 3505 | 6060 |
| 25 | 7500 | 4685 | 10060 | 3200 | 7055 | 7294 | 13955 | 3026 | 6339 |
| 26 | 7689 | 4786 | 10135 | 3315 | 7122 | 7350 | 14025 | 3120 | 6450 |
| 27 | 7893 | 4832 | 10259 | 3378 | 7236 | 7489 | 14163 | 3265 | 6523 |
| 28 | 7996 | 4950 | 10350 | 3480 | 7456 | 7490 | 14280 | 3300 | 6589 |
| 29 | 8230 | 5123 | 10455 | 3590 | 7590 | 7562 | 15300 | 3354 | 6610 |
| 30 | 8450 | 5260 | 10532 | 3675 | 7650 | 7620 | 15150 | 3428 | 6645 |
| 31 | 8923 | 5300 | 10580 | 3890 | 7741 | 7700 | 15320 | 3498 | 6695 |
| 32 | 8961 | 5520 | 10645 | 3900 | 7893 | 7850 | 15460 | 3560 | 6740 |

**Приложение 5**

Стоимость оборудования, входящего в состав объектов-аналогов, тыс.р.

|  |  |
| --- | --- |
| Вариант | Аналоги оцениваемого объекта |
| А1 | А2 | А3 | А4 | А5 | А6 | А7 | А8 | А9 |
| 1 | 5 | 12 | 10 | Нет | Нет | Нет | 15 | 25 | 8 |
| 2 | 10 | 5 | Нет | Нет | 9 | Нет | 11 | Нет | 35 |
| 3 | 2 | Нет | Нет | 5 | 6 | 7 | 3 | Нет | 11 |
| 4 | 16 | 12 | 4 | Нет | Нет | Нет | Нет | 6 | 15 |
| 5 | 9 | 28 | 18 | Нет | Нет | Нет | 12 | 9 | 6 |
| 6 | Нет | Нет | 40 | 55 | 20 | Нет | Нет | Нет | 28 |
| 7 | Нет | 30 | 27 | 50 | 42 | 38 | 60 | 55 | 35 |
| 8 | Нет | Нет | 60 | 75 | 82 | 56 | 90 | Нет | Нет |
| 9 | 70 | 65 | Нет | Нет | 84 | 92 | 85 | Нет | Нет |
| 10 | 100 | 95 | 110 | Нет | Нет | 90 | 115 | 112 | Нет |
| 11 | 115 | 126 | 134 | 118 | Нет | Нет | Нет | 130 | 125 |
| 12 | Нет | 125 | Нет | 130 | Нет | 133 | Нет | 140 | 145 |
| 13 | 150 | 165 | Нет | Нет | 154 | 168 | Нет | 162 | 105 |
| 14 | 180 | Нет | 175 | 160 | Нет | 183 | Нет | 173 | 190 |
| 15 | Нет | 190 | 195 | Нет | 202 | 218 | 230 | Нет | 225 |
| 16 | 230 | 240 | Нет | 242 | 251 | Нет | 248 | Нет | 255 |
| 17 | 250 | Нет | 256 | 280 | 275 | Нет | 268 | 275 | 270 |
| 18 | 255 | Нет | 267 | 285 | 290 | 280 | Нет | 300 | 271 |
| 19 | Нет | 270 | 285 | 290 | Нет | 300 | 275 | Нет | Нет |
| 20 | Нет | 300 | 315 | 340 | 325 | Нет | Нет | 335 | 345 |
| 21 | 350 | Нет | 360 | Нет | 355 | 370 | 380 | Нет | 375 |
| 22 | 380 | 400 | Нет | 325 | 440 | 450 | Нет | Нет | 420 |
| 23 | 450 | 500 | Нет | 355 | 480 | 475 | 515 | Нет | Нет |
| 24 | 500 | 525 | 550 | 440 | Нет | 530 | 580 | 600 | 570 |
| 25 | 600 | 550 | Нет | 480 | 700 | 620 | 680 | 645 | 650 |
| 26 | 640 | 570 | 565 | Нет | 715 | 625 | 690 | 610 | 655 |
| 27 | 690 | 580 | 570 | Нет | 735 | 635 | Нет | Нет | 684 |
| 28 | 700 | 595 | 585 | 560 | 715 | 654 | 695 | 625 | Нет |
| 29 | 710 | 605 | 590 | 600 | 755 | 666 | 705 | 632 | 674 |
| 30 | 730 | 615 | 600 | 655 | 763 | 684 | Нет | 634 | 660 |
| 31 | 745 | 630 | 605 | 705 | 780 | 689 | 725 | Нет | 705 |
| 32 | 750 | 635 | 610 | 725 | 795 | 694 | 754 | 658 | 715 |

Размещено на Allbest.ru